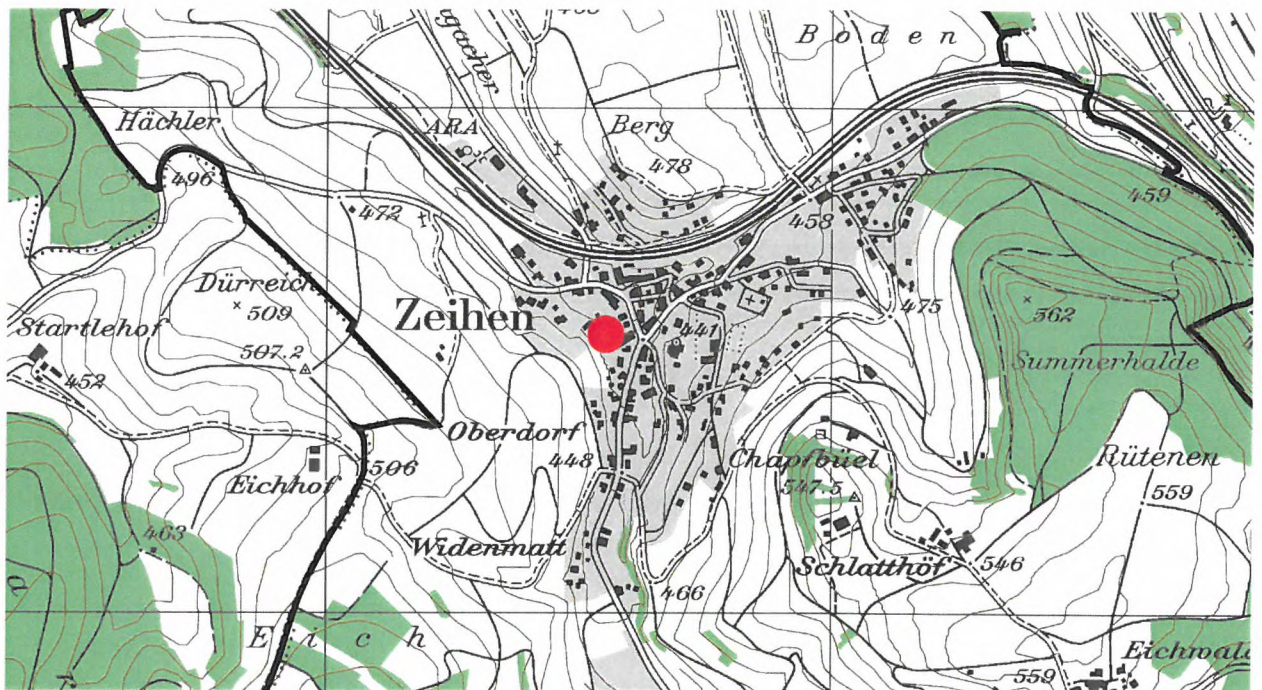


Gestaltungsplan Burri / Zentrum

gemäss §§ 17 und 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften



Exemplar kantonale Genehmigung

Vorprüfungsbericht vom:	5. September 2007
Mitwirkungsaufgabe vom:	17. September bis 17. Oktober 2007
Öffentliche Planaufgabe vom:	17. September bis 17. Oktober 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am:	20. November 2007
---------------------------------	-------------------

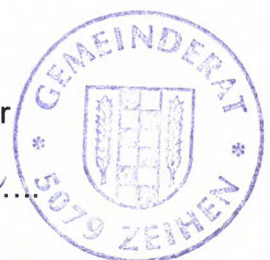
Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Februar 2008

Der Staatsschreiber:



Der Gemeinderat Zeihen erlässt,

gestützt auf § 25 Abs. 2 sowie die §§ 17 und 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- a) ortsbaulich klare Grunddisposition der Bauten mit guter Architekturqualität unter Respektierung der bestehenden Bauvolumen und der Anordnungsmerkmale des traditionellen Dorfteiles
- b) sorgfältige Eingliederung der Bauten in die topographische Situation und harmonischer Übergang ins Kulturland
- c) Sicherung eines angemessenen Anteils der im öffentlichen Interesse liegenden Realisierung von Wohnungen unterschiedlicher Grösse
- d) haushälterische Nutzung mit hoher baulicher Dichte
- e) rationelle und zweckmässige Erschliessung von der Oberzeiherstrasse
- f) sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Aussenräume

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Zeihen vom 5. Juni 1998. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Siedlungshof, Zufahrt unterirdische Parkierung) sowie allfällige für die Etappierung nötige Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen und von den Grundeigentümern zu dulden.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümergebindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 5

Baubereiche
für Hochbauten

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Darin dürfen höchstens die anrechenbaren Bruttogeschossflächen BGF sowie die Gebäudegrundflächen GF gemäss § 8 SNV realisiert werden.

² Die Baubereiche für Hochbauten ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände, wobei innerhalb des Baubereiches A zwei optisch eigenständige Hochbauten mit einem minimalen Gebäudeabstand von 8 m zu erstellen sind.

³ Ein überwiegender Anteil ist für Geschosswohnungen oder Maisonettewohnungen vorzusehen. Nach Möglichkeit sind unterschiedliche Wohnungsgrössen zu planen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

§ 6

Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten

Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen bestimmt; gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen. Über den Zwischen- und Tiefbauten gelten die Bestimmungen von § 14 SNV.

§ 7

Geschosszahl /
Höhenmasse

¹ In den Baubereichen für Hochbauten sind 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Sockelgeschoss mit einer maximalen Höhe von 2.2 m im Baubereich A und mit einer maximalen Höhe von 1.8 m in den Baubereichen B1 / B2 zugelassen. Das Sockelgeschoss im Baubereich A darf zudem die Kote von 443.50 m.ü.M. nicht überschreiten.

² Im Baubereich A müssen die Hauptdachflächen die zonengemässe Gebäudehöhe von 10 m und die Firsthöhe von 15 m in jedem Fall einhalten. In den Baubereichen B1 / B2 ist

- die maximale Gebäudehöhe an der Nordostfassade auf 7 m beschränkt,
- an der Südwestfassade eine maximale Höhendifferenz vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche von 8 m zulässig,
- und die maximale Firsthöhe darf 13 m nicht überschreiten.

³ Im Baubereich C ist die Höhe durch die Verlängerung der Dachfläche der bestehenden Gebäude Nr. 374, 372 und 30 definiert, so dass ein stufenloser Übergang und eine durchgehende Dachfläche entstehen.

⁴ Der Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten darf gegen den Siedlungshof eine maximale Höhe von 443.50 m.ü.M. nicht überschreiten. Abweichend sind entlang der Parzellengrenzen höhere Einfriedigungen zur Hangsicherung zulässig.

§ 8

Bauliche Dichte

In den einzelnen Baubereichen sind maximal folgende Bruttogeschossflächen BGF (ohne Attika, Unter- und Dachgeschosse) und Gebäudegrundflächen GF zugelassen:

- Baubereich A; BGF max. 1'250 m²
- Baubereich B1 / B2; 2 Baukörper mit maximaler Grundfläche von 230 m²
- Baubereich C; BGF max. 200 m²

§ 9

Baubereiche A, B1/B2, qualitative Anforderungen

¹ Die Baubereiche A und B1 / B2 müssen ein aufeinander abgestimmtes architektonisches Konzept aufweisen. Die geforderte Einheitlichkeit umfasst die Dachform und die Dachaufbauten, alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung.

² In den Baubereichen A und B1 / B2 sind nur Schrägdächer mit parallel zum Hang verlaufender Firstrichtung und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachaufbauten müssen sich gut in die Dachfläche integrieren, so dass ein geschlossener und ruhiger Gesamteindruck entsteht. Die nordost- und südwestseitigen Trauflinien dürfen unterschiedliche Höhen entsprechend dem Terrainverlauf aufweisen.

§ 10

Baubereich C, qualitative Anforderungen

Im Baubereich C hat sich das Bauvolumen an der traditionellen Bauweise zu orientieren. Dieses umfasst einen einfachen Baukubus, durchgehende Trauflinien und eine konzeptionell durchgehende Fassadengestaltung, die überwiegend als Lochfassade erkennbar bleiben muss.

3. TEIL

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 11

Erschliessung

¹ Die Zufahrt hat von der Oberzeiherstrasse zu erfolgen. Die Fahrzeugeinstellhalle muss über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Erschliessungsfläche auf der Parzelle Nr. 154 erschlossen werden.

² Für die im Gestaltungsplan mittels Strassenlinien (§ 19 BauG) gesicherte Erschliessungsfläche ist ein im Grundbuch einzutragendes Fuss- und Fahrwegrecht zu begründen. Sofern dieses nicht zu Stande kommt, besteht gestützt auf § 132 BauG ein Enteignungsrecht.

³ An der Oberzeiherstrasse müssen die Sichtzonen einen sichtfreien Raum gemäss § 45 ABauV mit einer Beobachtungsdistanz B (2.5 m) und einer Knotensichtweite A (35 m) gewährleisten.

⁴ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes ist von der Oberzeiherstrasse bis zur Strasse Burri ein durchgehender öffentlicher Fussweg sicher zu stellen.

§ 12

Parkierung

¹ Die Fahrzeugeinstellhalle ist innerhalb des Baubereiches A sowie im Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten zu erstellen.

² Die Zugänge zur Fahrzeugeinstellhalle sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

³ Offene Abstellplätze sind lediglich in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich „Parkplätze für Besucher“ zugelassen.

4. TEIL

UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 13

Siedlungshof

¹ Der Siedlungshof bildet den zentralen ebenerdigen Zugang zu den einzelnen Häusern, wobei lediglich der Langsamverkehr (Fussgänger, Velos) sowie die Notzufahrt zugelassen sind.

² Die Gestaltung des Siedlungshofes ist auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für Spiel und Aufenthalt für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten. Innerhalb des Siedlungshofes muss eine hohe Aufenthaltsqualität nach einem einheitlichen Konzept erreicht werden mit einer angemessenen Durchgrünung und standortheimischer Bepflanzung.

³ Im Siedlungshof sind höchstens vereinzelte Kleinbauten (z.B. Geräte, Veloräume) zugelassen, die sich gut in die Gesamtsituation einordnen.

⁴ Der mit der Erschliessungsfläche überlagerte Bereich ist in Form eines Platzes auszugestalten, so dass die verschiedenen Funktionen (Fussgänger- / Veloverbindung, Zufahrt Einstellhalle und Besucherparkplätze) in angemessener Weise berücksichtigt werden können

§ 14

privater Grünraum

¹ Die privat nutzbaren Grünräume sind den jeweiligen Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden.

² Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) der privaten Grünräume sind aufeinander abzustimmen, wobei eine überwiegend standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist.

³ Gegenüber dem Kulturland ist ein optisch sanfter Übergang mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu realisieren.

§ 15

Hochwasser-
sicherheit

Im Baubereich B1 darf die Erdgeschosskote zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit die Höhe von 440.00 m.ü.M. nicht unterschreiten. Unterhalb dieser Höhe sind zudem im Untergeschoss keine Gebäudeöffnungen zugelassen.

§ 16

Ökologischer
Ausgleich

Insgesamt sind 20 % der Aussenflächen für den ökologische Ausgleich vorzusehen. Naturnah gestaltete Flächen über eingedeckten Bauten werden zur Hälfte angerechnet.

5. TEIL

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 17

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gemeinde Zeihen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Burri / Zentrum

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Februar 2008

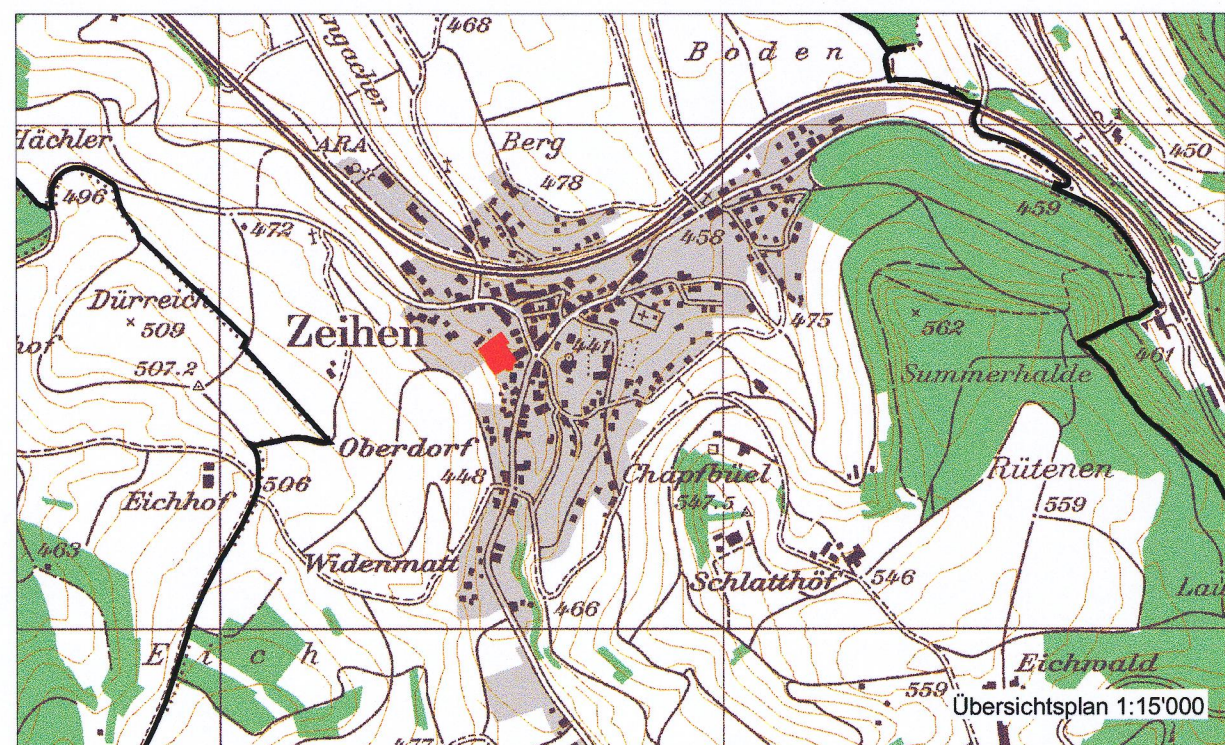
gemäss §§ 17 und 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Staatsschreiber:

Situationsplan 1:500

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes
. Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom:

5. September 2007

Mitwirkung vom:

17. September bis 17. Oktober 2007

Öffentliche Auflage vom:

17. September bis 17. Oktober 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am:

20. November 2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

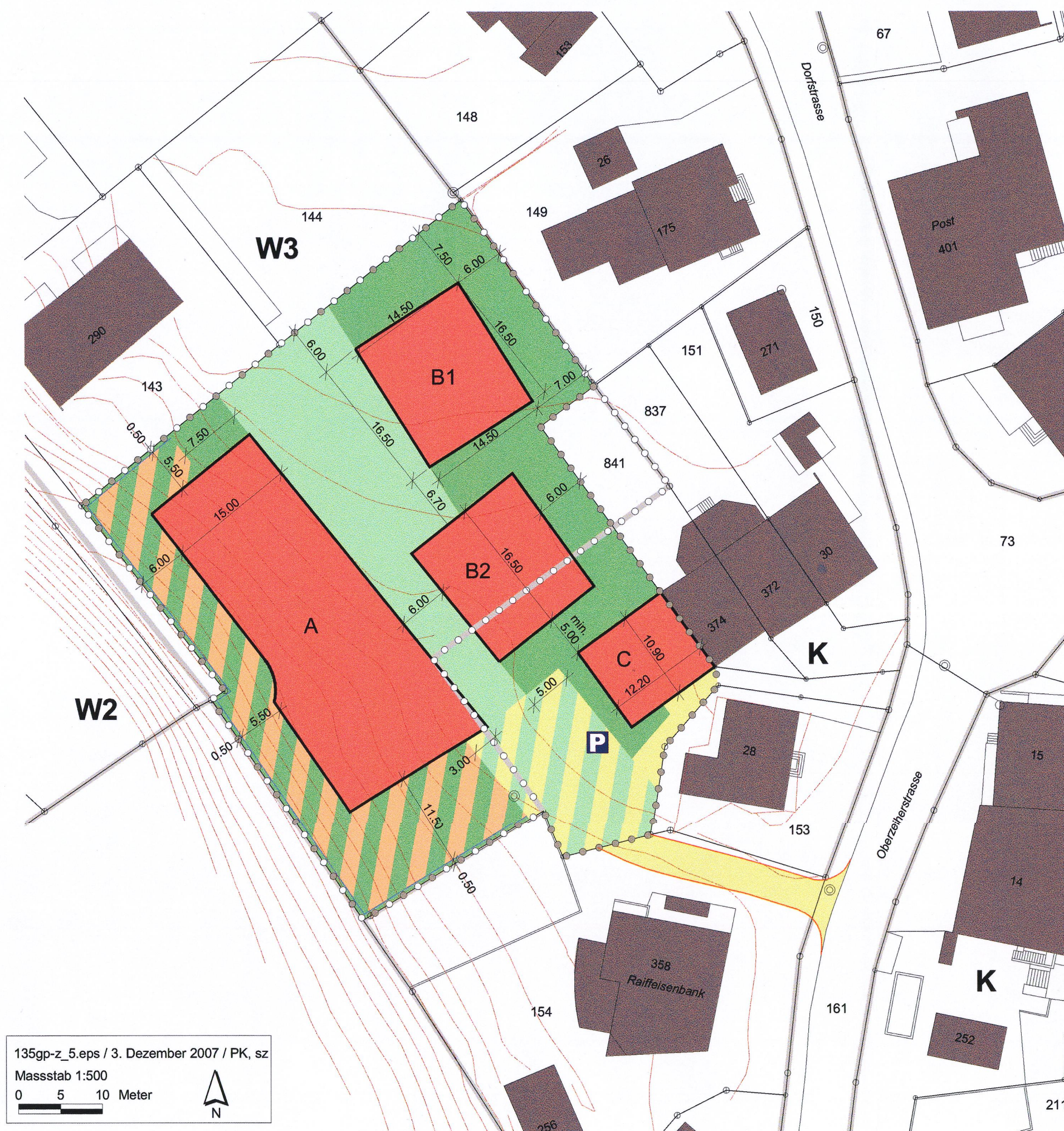
Genehmigung:



Exemplar kantonale Genehmigung

ARCOPLAN
Lüscher Pfister Keller

Raumplanung, Umweltfragen, GIS-Datenbearbeitung
Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden 056 203 40 20



GENEHMIGUNGSGEHALT

- Perimeter Gestaltungsplan Burri / Zentrum
- Baubereiche für Hochbauten
- Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten
- Baulinie für Zwischen- und Tiefbauten
- Strassenlinien
- Siedlungshof
- private Grünräume
- Parkplätze für Besucher
- Erschliessungsflächen

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Zonen gemäss Bauzonenplan
- Perimeter SNP-Pflicht gemäss Bauzonenplan