

Gestaltungsplan Reitibuech

Sonderbauvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkungsbericht vom 22. 1. 2007

Vorprüfungsbericht vom 27. 10. 2006

Öffentliche Auflage vom 20. November bis 19. Dezember 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am 22. Januar 2007

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 28. März 2007

Der Staatsschreiber:



Inhalt

- §.1 Zweck
- § 2 Bestandteile
- § 3 Verhältnis zur Grundordnung
- § 4 Baubereiche für Hauptbauten
- § 5 Baubereiche für Garagen
- §. 6 Bauvolumen
- § 7 Erschliessung
- § 8 Bepflanzung
- § 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen
- § 10 Begutachtung
- § 11 Inkrafttreten

#1175/Wa
7. 2. 2007

Hugo Wandeler
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU

SNZ Ingenieure und Planer AG
Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 044 – 318 78 24 Fax: 044 - 312 64 11
E – mail: h.wandeler@snz.ch

§ 1

Zweck 1 Der Gestaltungsplan Reitibuech soll sicherstellen, dass das einbezogene Gebiet nach einem gesamthaften Konzept mit besonderer Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild erschlossen und überbaut wird.

§ 2

Bestandteile 1 Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - der Situationsplan 1 : 500
 - diese Sonderbauvorschriften
 2 Der Erläuterungsbericht enthält weitere Hinweise.

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Erlasse von Kanton und Gemeinde, insbesondere das Kant. Baugesetz und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Benzenschwil.

§ 4

Baubereiche für Hauptbauten 1 Hauptbauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan verbindlich bezeichneten „Baubereiche für Hauptbauten“ zulässig. Lediglich auf der Südseite dürfen Balkone und Wintergärten bis max. 2 m über diese Baubereiche hinausragen.
 2 Ausserhalb dieser Baubereiche sind ausschliesslich Klein- und Anbauten zulässig, pro Parzelle jedoch höchstens 20 m² überbaute Fläche, wobei Wintergärten, die gemäss Absatz 1 nicht mehr als 2 m über die Fassade hinausragen, nicht angerechnet werden.

§ 5

Baubereiche für Garagen 1 Garagen ausserhalb von Hauptbauten sind nur in den speziell bezeichneten „Baubereichen für Garagen“ zulässig.
 2 Pro Baubereich sind je vier Garageplätze zulässig. Deren genaue Lage und Abmessung wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt. Sie sind als erdüberdeckte Gartenflächen oder als Terrassen zu gestalten.

§ 6

Bauvolumen für Hauptbauten

- 1 Für Hauptbauten sind ein talseits voll sichtbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse zulässig. Ausgebaute Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse.
- 2 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 20° und 30° (n.T.) zulässig.
- 3 Das Erdgeschoss ist mit einer Toleranz von +/- 0.50 m gemäss der im Gestaltungsplan eingetragenen Erdgeschosskote (Angabe in Meter über Meer) anzuordnen.
- 4 Der First darf max. 8.50 m über der Erdgeschosskote liegen. Für die Baubereiche im Bereich der Dorfzone ist der First in Richtung Ost – West, für die Baubereiche in der Zone W2 in Richtung Ost – West oder Nord – Süd auszurichten.

§ 7

Erschliessung Ausrüstung

- 1 Die im Gestaltungsplan festgelegte Erschliessungsstrasse ist zusammen mit dem öffentlichen Parkplatz am Ende dieser Strasse vor Baubeginn des ersten Hauses fertig zu erstellen.
- 2 Die im Gestaltungsplan dargestellten Garagevorplätze und Zugangswege sind im Zusammenhang mit dem Bau der entsprechenden Häuser bzw. Garagen zu erstellen.
- 3 Wo dies im Gestaltungsplan entsprechend vermerkt ist, ist ein Platz für Abfallcontainer herzurichten.

§ 8

Bepflanzung

- 1 Die im Gestaltungsplan dargestellte Niederhecke auf der Westseite der Erschliessungsstrasse gilt als integrierender Bestandteil der Strasse und ist gleichzeitig mit der Strasse zu pflanzen. Es sind standortheimische Straucharten zu verwenden.
- 2 Wo dies im Gestaltungsplan entsprechend bezeichnet ist, sind hochstämmige Laubbäume ausdrücklich erwünscht und zulässig.
- 3 Die bestehenden Hochstammobstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

§ 9

Gestaltung der Bauten und Anlagen

- 1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.
- 2 Stützmauern mit mehr als 1.50 m sichtbarer Höhe sind nicht zulässig.

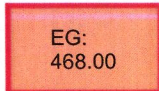
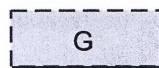
§ 10

Begutachtung Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

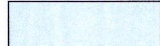
§ 11

Inkrafttreten 1 Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2 Die Abänderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie dessen Erlass.

Genehmigungsinhalt:

-  Erschliessungsstrasse mit Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
-  Baubereich für Hauptbauten mit Erdgeschosskote
-  Baubereich für überdeckte Garagen mit sichtbarer Torfassade
-  Niederhecke
-  Containerstandplatz
-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Sichtlinie bei Einmündung Erschliessungsstrasse

Informationsinhalt

-  öffentlicher Parkplatz
-  Garagevorplatz
-  private Zugangswege
-  neue Parzellengrenzen
-  aufzuhebende Parzellengrenze
-  Wald mit Waldgrenze
-  Hochstämmiger Laubbaum
-  Zonengrenze
-  geplanter Ausbau Kantonsstrasse mit Gehweg

Gemeinde Benzenschwil

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Reitibuech

Situationsplan 1 : 500

Erläuterungsbericht vom 22. 8. 2006

Vorprüfungsbericht vom 27. 10. 2006

Öffentliche Auflage vom 20. November bis 19. Dezember 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am 22. Januar 2007

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

D. Waser

W. Waser



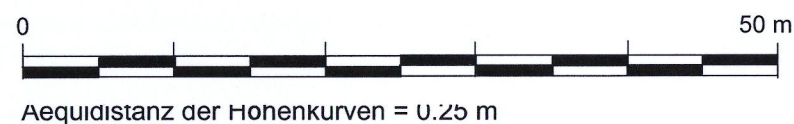
Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Regierungsrat

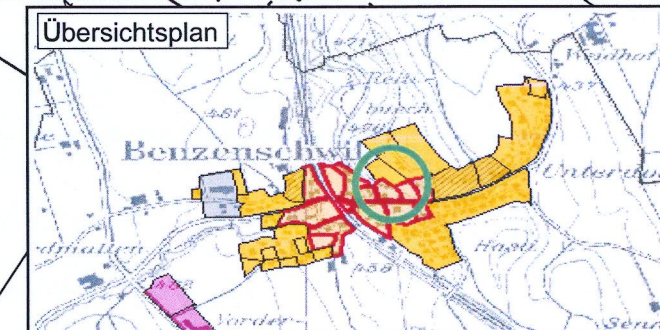
Aarau, den 28. März 2007

Der Staatsschreiber:

L.



Übersichtsplan



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

1175.B
7. 2. 2007
H. Wandeler
Büro: SNZ Ingenieure und Planer AG Dörflistrasse 112 CH 8050 Zürich
Tel. 044 - 318 78 24 Fax. 044 - 312 64 11 E-mail: h.wandeler@snz.ch
dipl. Arch.ETH/SIA Planer FSU