



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

KANTON AARGAU
GEMEINDE WISLIKOFEN

GESTALTUNGSPLAN "REBHALDE"

GEM. PARAGRAPH 21 BAUG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

MITWIRKUNGSBERICHT VOM:

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: *01.02.2005*

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: *14.02. - 16.03.2005*

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM: *15.03.2005*

DER GEMEINDEAMMANN:

DER GEMEINDESCHREIBER:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den *10. August 2005*

Der Staatsschreiber:

07.01.05

Gestaltungsplan Rebhalde Wislikofen Sondernutzungsvorschriften

Die Gemeinde Wislikofen erlässt gestützt auf § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19.01.93 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 1 Gestaltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Gemeindeparzellen Nr. 320 / 384 / 385 / 386 / 387 der Gemeinde Wislikofen sowie die private Parzelle Nr. 61 im Gebiet Rebhalde. Diese Parzellen sind im Gestaltungsplan 1:500 eingegrenzt. Dieses Baugebiet ist im Zonenplan der Gemeinde als Wohnzone W2 ausgeschieden.

§ 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Rebhalde bezweckt die Erstellung einer ortsbaulich vorzüglichen Überbauung sowie die Sicherstellung architektonischer Einpassung der Häuser ins Gelände.

§ 3 Pläne

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan Situation M. 1: 500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich

- Verkehrstechnische Erschliessung
- Bau- und Strassenlinien
- Bautiefe der Gebäude
- Begrünung zwischen den Parzellen
- Höhenlage der Gebäude
- Max. Profil der Bauten

§ 5 Stellung zur BNO der Gemeinde

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gelten die Vorschriften und Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wislikofen.

Baugebiet Parzellen Nrn. 320 / 384 / 385 / 386 / 387:

§ 6 Einpassen der Gebäude

Obere Reihe:

Bergseitig wird eine maximale Gebäudehöhe vom 3.00 m ab dem Strassenprofil festgelegt. Das Mass wird jeweils in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Talseitig müssen die Häuser abgetreppt gebaut werden. Das Hauptgebäude darf max. eine Tiefe von 7.50 m aufweisen (Bautiefe I).

Das UG muss auf einer Tiefe von 4.00 m ab dem Hauptgebäude vorgelagert werden (nur eingeschossig), unter Einhaltung eines talseitigen Grenzabstandes von 4.00 m.

Talseitig dürfen keine Natursteinmauern oder lang gezogene Böschungen erstellt werden um das für den Sitzplatz notwendige flache Terrain zu erreichen.

Untere Reihe:

Bergseitig wird eine Gebäudehöhe von 3.60 m ab dem gewachsenen Terrain festgelegt. Die Höhe wird am tiefsten Punkt auf der Baulinie gemessen.

Talseitig müssen die Häuser abgetreppt gebaut werden. Das Hauptgebäude darf maximal eine Tiefe von 7.50 m aufweisen (Bautiefe I).

Das UG muss auf einer Tiefe von 4.00 m ab dem Hauptgebäude vorgelagert werden (nur eingeschossig). Der Garagenvorplatz (Niveau Rebenstrasse) kann 5.00 m ab der Strassengrenze betragen.

§ 7 Dachgestaltung

Die Dachneigung darf maximal 30° betragen. Pultdächer sind zugelassen. Bei Flachdächern muss das Dach extensiv begrünt werden.

Es sind keine Attikageschosse zulässig.

§ 8 Begrünung

Die Talseiten sowie die Grenzen zwischen den Häusern müssen als Grünstreifen gestaltet werden. Die Randzonen können flexibel gestaltet werden.

In diesen Grüngürteln dürfen nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Entlang der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse wird talseitig eine einseitige Reihe aus standortheimischen Hochstammbäumen festgelegt. Entlang der Rebenstrasse wird ebenfalls eine einseitige Hochstammbaumreihe vorgeschrieben. Regelabstand der Bäume 7.00 m bis 10.00 m. Die Art und die Standorte der Hochstammbäume müssen im Bauprojekt verbindlich festgelegt werden.

§ 9 Wohneinheiten

Pro Bauveld sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

§ 10 Verbindungsweg

Der gemeindeeigene Verbindungsweg wird als eigenständige Parzelle abgegrenzt.

§ 11 Verkehrserschliessung

Das obere Bauveld darf nur über die neu zu erstellende Stichstrasse erschlossen werden.

Baugebiet Parzelle Nr. 61:

§ 12 Verkehrserschliessung

Das Grundstück Nr. 61, bzw. auch Teile davon (nach Parzellierung), darf ausschliesslich über die neu zu erstellende Stichstrasse erschlossen werden.

§ 13 Umschlagplätze entlang Ebnistrasse

Pro Parzelle wird ein Umschlagplatz von maximal 6.00 m Länge parallel zur Strasse und im gleichen Gefälle wie die Ebnistrasse bewilligt. Es muss ein sickerungsfähiger Belag vorgesehen werden. Die Sichtzone von 2.50 m / 50 m bei der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse ist zu beachten bzw. freizuhalten.

§ 14 Garagierung

Das Garagengeschoss darf auf die Länge von 7.00 m als eigenständiges vorgelagertes Sockelgeschoss in Erscheinung treten. Nach 7.00 m muss das Geschoss mind. um 3.50 m unterbrochen werden.

Die gesamte Sockelgeschosslänge aller Parzellen zusammen dürfen nicht mehr als 50% der möglichen Gesamtbaulänge betragen.

Eine evtl. Mauer zwischen den Garagengeschossen muss einen Abstand von 60 cm ab der Erschliessungsstrasse aufweisen. Die Mauerhöhe darf maximal 80 cm ab dem Strassenprofil betragen. Die anschliessende Böschungsneigung darf nicht mehr als im Verhältnis 2:3 ausgeführt werden.

§ 15 Begrünung

Pro Parzelle ist in Verbindung mit dem Umschlagplatz entlang der Ebnistrasse ein standortheimischer Hochstammbaum zu setzen.

§ 16 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

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

§ 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



GESTALTUNGSPLAN "REBHALDE"

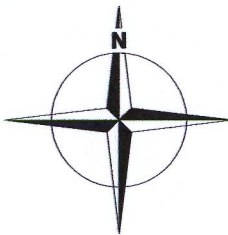
GEM. PARAGRAPH 21 BauG

SITUATION 1 : 500

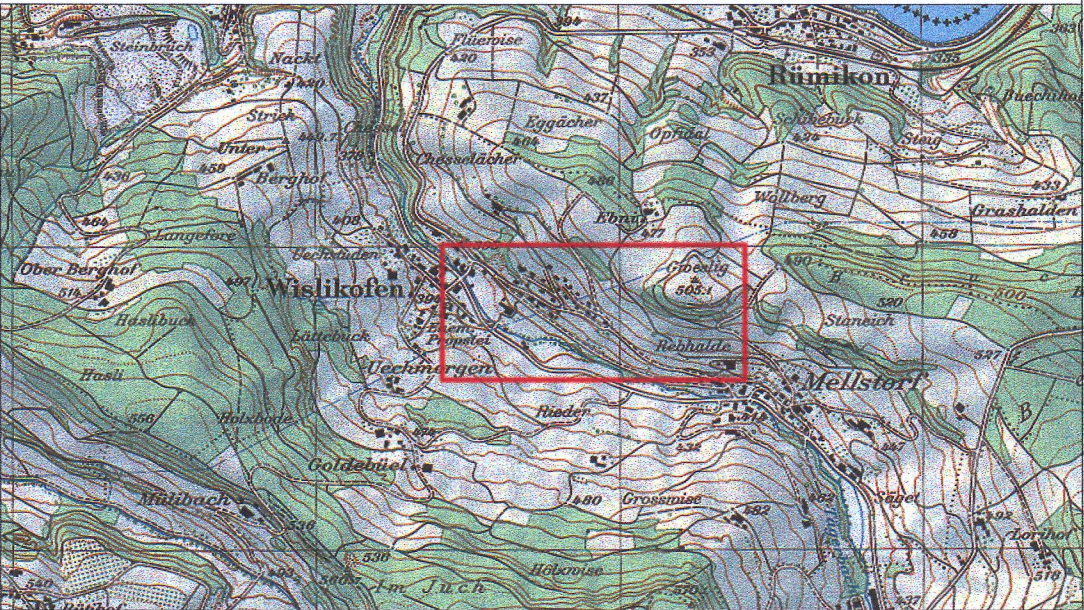
WEITERE BESTANDTEILE:
- PLANUNGSBERICHT
- SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN
- LÄNGENPROFIL ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

ÜBERSICHT:



1 : 25'000



VERFASSER:

PETER SCHILLIG, DIPL. ARCHITEKT HTL/STV
CHRAZSTRASSE 18
5426 LENGNAU

TELEFON:

056 241 20 00

DATUM:

23.09.04

GRÖSSE:

63 x 30

FAX:

056 241 20 70

REVIDIERT:

04.01.05

PLAN-NR.:

1352.101

MITWIRKUNGSBERICHT VOM:

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 01.02.2005

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 14.02.2005

BIS: 16.03.2005

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM: 15.03.2005

DER GEMEINDEAMMANN:

DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. August 2005

Der Staatsschreiber:

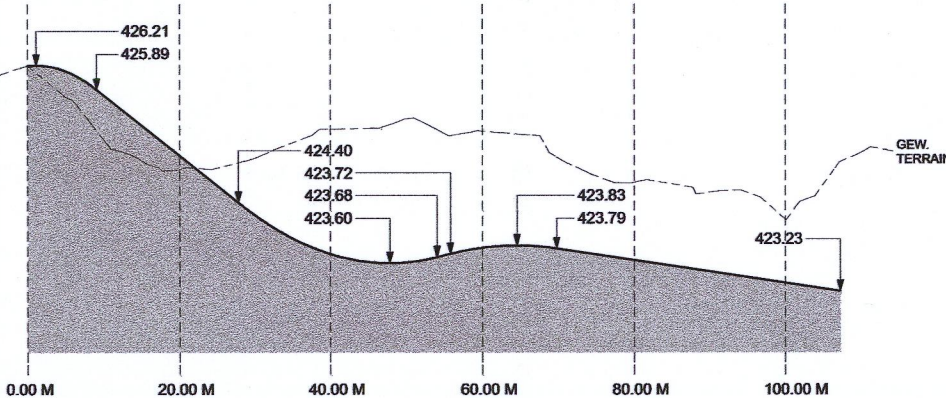
VORPRÜFUNG

LEGENDE

FARBE:	BEZEICHNUNG:
---	ROT
---	BLAU
---	GRAU
---	BLAU
---	DUNKELBRAUN
---	HELLBRAUN
---	GRÜN
---	VIOLETT
---	SCHWARZ
---	BAULINIE
---	BAULINIE FÜR GARAGE
---	ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
---	PARKIERZONE / BAUMZONE
---	BAUTIEFE I
---	BAUTIEFE II
---	GRÜNSTREIFEN BEPFLANZT
---	FUSSGÄNGER
---	PERIMETER DES GESTALTUNGSPLANES

LÄNGENPROFIL ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

(LÄNGE GEKÜRZT)



SCHEMASCHNITT 1:500

(NUR FÜR GEMEINDEGRUNDSTÜCK)
MAXIMALPROFIL

