

GESTALTUNGSPLAN "BOLISMATT"

gemäss § 21 BauG

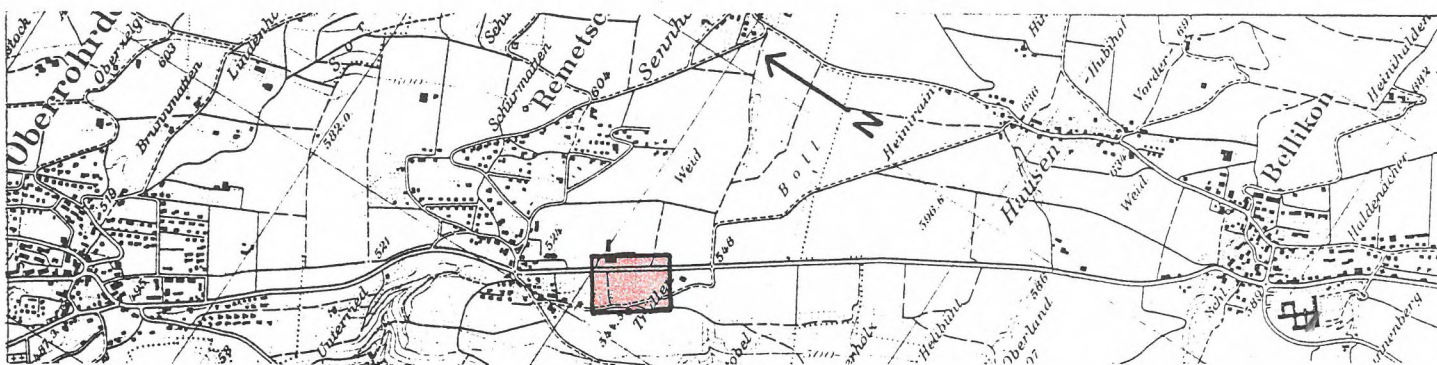
1. ETAPPE

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situation 1:500
- Längenprofil Strasse mit Hochbauten



Mitwirkungsbericht vom : -

Vorprüfungsbericht vom : 3. Dezember 1999

Öffentliche Auflage vom : 9. Februar

bis : 10. März 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am : 19. Dezember 2000

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

Genehmigung :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. März 2001

Der Staatsschreiber:

Private Erschliessung „Bolismatt 1. Etappe“ (Süd-Ost Teil des Baugebietes Zone WG3)

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan

Gestaltungsbereich

§ 1

Die Spezialbauvorschriften gelten in Ergänzung zur Bauordnung der Gemeinde Remetschwil für den im Gestaltungsplan festgelegten Perimeterbereich

Zweck

§ 2

Mit dem Gestaltungsplan wird folgendes bezweckt:

- Bestmögliche Erschliessung und Ausnützung der Perimeterfläche unter Berücksichtigung der schwierigen Geländeverhältnisse.
- Gestalterisch ansprechender Abschluss gegen die Landwirtschaftszone resp. Ortseingang des Siedlungsgebietes.
- Verdichtete Bauweise

Nutzungsart

§ 3

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Nutzungsarten der Zone WG3 gemäss Bauordnung

Grundmasse

§ 4

Die Grundmasse werden in Abweichung zur BO wie folgt neu festgelegt:

1. Hauptbauten	
Ausnutzungsziffer	0.7 exkl. UG und DG*
Vollgeschosszahl	3 plus DG*
Gebäudehöhe	EG + 9.5 m
Firsthöhe	EG + 12.8 m resp. § 53 BO
Erdgeschosskoten	gem. Gestaltungsplan
Abstände	gem. Gestaltungsplan
max. Baulängen	geschlossene Bauweise
min. Gebäudeabstand	18.0 m
Gebäudeabstand zu	
Bauzonengrenze	4.0m, resp. 3.70m
Dachform	Satteldach
2. Unbewohnte Bauten und Kleinbauten	
Gebäudehöhe	3.0 m
Firsthöhe	4.0 m
max. Grundrissfläche	40.0 m ²
min. Gebäudeabstand zu	
Hauptbau	4.0 m
Gebäudeabstand zu	
Bauzonengrenze	2.0 m
Dachform	Satteldach
*sofern DG nach BO mit < 80 cm Kniestockhöhe und Dachdurchbrüche < 1/3 der Fassadenlänge	

Ortsbild	§ 5 Mit den Baulinien und der Begrenzung des Gebäudekubuses soll dessen Richtung und Lage definiert werden. Gebäude mit mehr als 24.0 m Länge sollen im Grundriss und Höhenlage mindestens einmal einen Versatz aufweisen, d.h. das Gebäude ist auf der Längsseite im Grundriss und Höhe mindestens einmal abzustufen. Die Gebäudekörper werden so etwas dem Gelände angepasst, damit das Erscheinungsbild des Dorfeinganges etwas aufgelockert wird. Der Gebäudeabstand muss dabei gewahrt bleiben.
Fassadengestaltung	§ 6 Die Fassaden sollen über den ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Die Fassadenstruktur und Farbe sind dem Gemeinderat zur Bewilligung vorzulegen.
Dachgestaltung	§ 7 Das Dach ist als Satteldach auszuführen und ist mit Ziegeln einzudecken. Ein Kreuzfirst ist möglich, sofern er in der Fassade auch erkennbar ist, d.h. vorspringender Gebäudeteil. Die Farbe der Ziegel sind dem Gemeinderat zur Bemusterung vorzulegen. Schutz der Moränenkrete BO § 53 ist zu respektieren.
Bepflanzung	§ 8 Entlang der Süd- und Südwestflanke ist ein Grüngürtel mit vereinzelt hochstämmigen Laubbäumen aus einheimischen Bäumen zu erstellen. Im übrigen ist eine aufgelockerte Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen auszuführen. Ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan ist dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.
Parkierung	§ 9 Die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Parkplätze sind Besucherparkplätze. Diese sind mit Rasengittersteinen zu belegen (unversiegelte Fläche). Die übrigen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen und für die Anzahl gilt die Bauordnung resp. VSS-Norm.
Lärmschutz	§ 10 Mit der Realisierung der Gebäude 1 + 2 ist die im Gestaltungsplan mit einer Sonderbaulinie gesicherte strassennahe Lärmschutzwand zu realisieren. Ihre Höhe ist begrenzt auf maximal 2.50 m ab Niveau Kantonsstrasse und hat einen Abstand von 2.0 m zum Fahrbahnrand. Die Wand ist so auszubilden, dass sie dauerhaft optimal lärmabhaltend für den Bereich des Erdgeschosses beim Baukörper entlang der Kantonsstrasse wirkt.

Strassenseitig orientierte Zimmer bei Gebäude 1 + 2 sind mit speziell für einen optimalen Schallschutz ausgebildete Balkone auszurüsten. Eckräume müssen über Fenster in der Stirnfassade verfügen, pro Wohnung ist maximal ein Zimmer zulässig, welches über lärmungeschützte strassenseitige Fenster belüftet werden kann. Sämtliche strassenseitigen Fenster für Wohn- und Schlaf-räume im Gebäude 1 + 2 sind zwingend mit Schalldämmlüfter auszustatten.

Im Baugesuchverfahren ist nachzuweisen, dass der Schallschutz den Anforderungen der Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986 (Art. 32-35LSV und Anhang 1 LSV9) entspricht.

**Arealüberbauung /
Bonus**

§ 11

Es wird eine Ausnützung von 0.7 beansprucht anstelle 0.6 gemäss BO.

Damit verbunden sind folgende Auflagen:

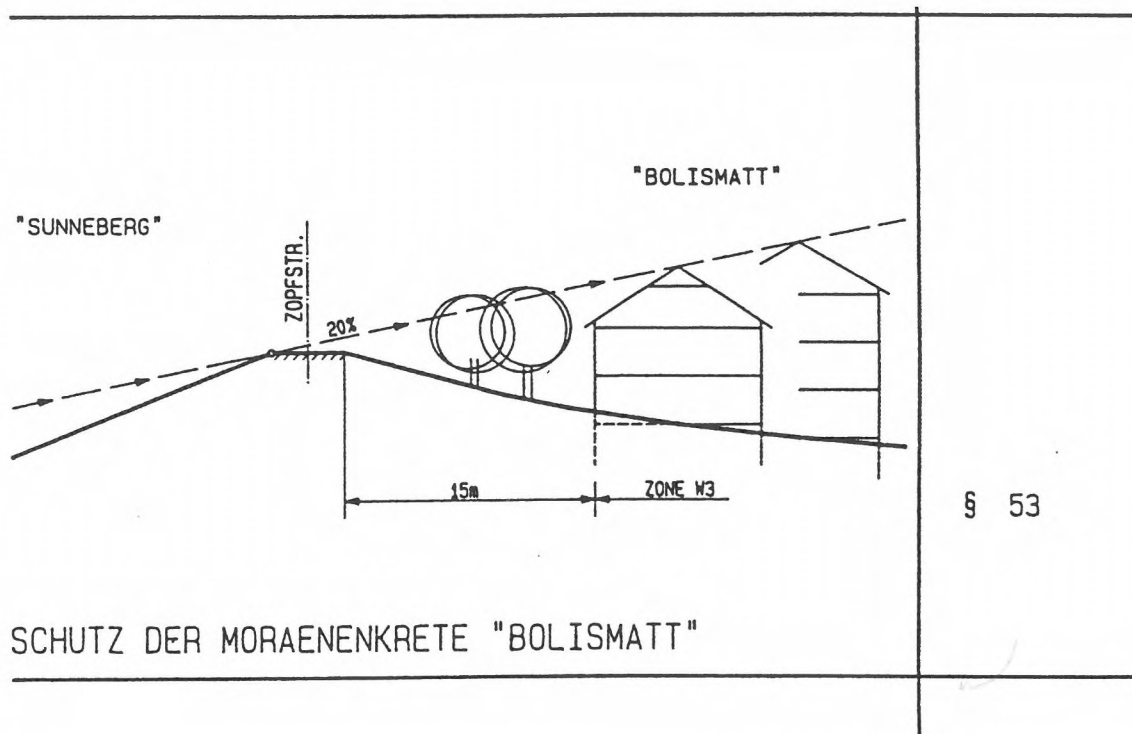
- behinderten gerechte Bauweise (Lift im Treppenhaus, Zugänge, Türen, Nassräume, etc.)
- ökologische Ausgleichsflächen, wo immer möglich
- gemeinsame Heizungsanlage
- Grosszügige Abstell- und Veloräume direkt von aussen zugänglich
- Grosszügige Kellerräume für die Wohnungen
- Kinderspielplatz
- Containersammelplatz (Abfall- und Biocontainer)

Inkrafttreten, Revision

Dieser Gestaltungsplan „Bolismatt 1. Etappe“ mit Spezialbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Abänderung des Gestaltungsplanes oder der Spezialbauvorschriften bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

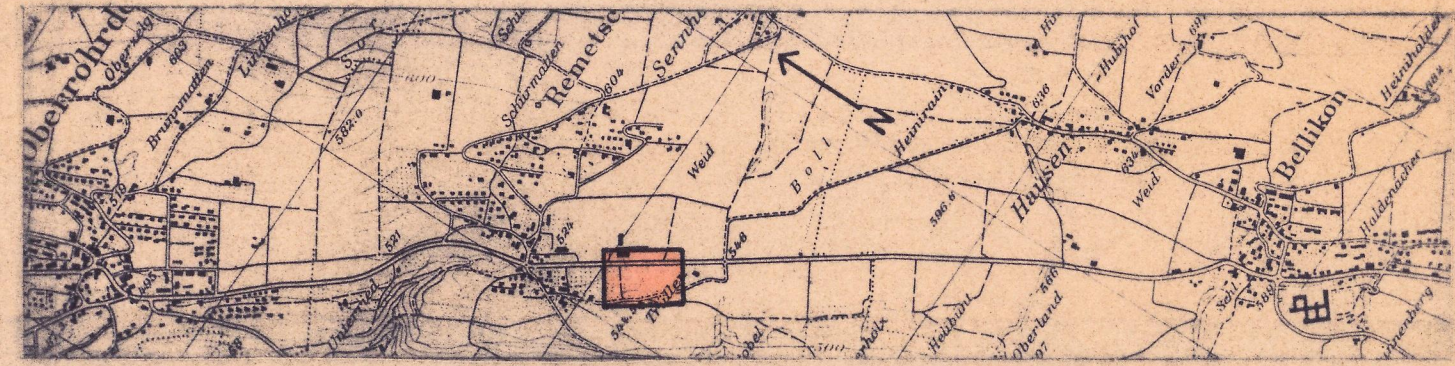
Anhang zu Sondernutzungsvorschriften BO § 53



GESTALTUNGSPLAN "BOLISMATT"
gemäss § 21 BauG 1.ETAPPE

SITUATION 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Längenprofil Strasse mit Hochbauten
- Sondernutzungsvorschriften



ABAG AG INGENIEUR - UNTERNEHMUNG BORRPLATZ, 8917 OBERLUNKHOFFEN TELEFON 056 / 649 90 30 TELEFAX 056 / 649 90 39	Datum : 28.01.99 REV. 07.12.99 REV. 27.12.99 REV. 17.10.00	Entw.: Seiler	Gez.: pE	Gep.:	Grösse : 60/70	Plan-Nr.: 98.126-1
Ersetzt Plan Nr.	Überholt durch Plan Nr.					

Mitwirkungsbericht vom : -
Vorprüfungsbericht vom : 3. Dezember 1999
Oeffentliche Auflage vom : 9. Februar bis : 10. März 2000
Beschl. vom Gemeinderat am : 19. Dezember 2000

Der Gemeindeammann :
Der Gemeindegemeinderat :
Der Staatsschreiber :

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. März 2001

Der Staatsschreiber:

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. GENEHMIGUNGSINHALT

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt :

rot	Baulinien für Hauptbauten
rot	Baulinien für unterirdische Bauten
rot	Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
rot	Baulinien für Kleinbauten
hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
braun/rot	Lärmschutzwand mit Sonderbaulinie
schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes
schwarz	Neue Terraingestaltung, Auffüllung bis 2.5 m.
dunkelgrün	Hecken und Bäume unter kommunalem Schutz

2. ORIENTIERUNGSINHALT

GR	DATUM	blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR	DATUM	blau	Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum
		karmín	Hochleistungsstrassen HLS
		zinnoberr	Hauptverkehrsstrassen HVS (ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes)
		orange	Sammelstrassen SS
		gelb	Erschliessungsstrassen ES
		grün	Kunstabauten
		hellviolett	Gehwege/Fusswege
		dunkelgrau	Bestehende Strassen/Wege
		ocker	Freizeit- und Spielflächen
		hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
		hellgrün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
		schwarz	Übrige Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen
		schwarz	Baubereiche gemäss Spezialbauvorschriften

LEGENDE ZUM KANT. ÜBERBAUUNGSPLAN O.V. STRASSE NO.6

GENEHMIGUNGSINHALT

GR	DATUM	blau	Aufzuhebende Baulinien
----	-------	------	------------------------

