



Gestaltungsplan Dorfker

gemäss § 21 BauG

Teil Nord

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Beschlossen vom Gemeinderat am 8. Januar 2001

Der Gemeindeammann:

U. Andres

Der Gemeindeschreiber:

T. Bossard

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 28. Februar 2001

Der Staatsschreiber:



PORTA+PARTNER

Brugg, den 18. Januar 2001

R. Gipser
Dipl. Ing. HTL / Planer BSP

Sondernutzungsvorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck,
Geltungsbereich Der Gestaltungsplan Dorfkern / Teil Nord regelt, gestützt auf § 4 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde, die Erschliessung und Überbauung für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan Dorfkern / Teil Nord besteht aus

- dem Situationsplan 1:500 und
- den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die übrigen Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

Baugesuch Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungplan einzureichen, welcher die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung aufzeigt.

2 Bauvorschriften

§ 4

Nutzung Wohn- und Geschäftsbauten und mässig störende Gewerbe (vergl. § 29 BNO) sind zugelassen.

§ 5

Gebäudeanordnung Entlang der Dorfstrasse und der Sandgasse (1. Priorität) und der Breitenstrasse und dem Kastanienweg sind Hauptgebäude in der Regel traufständig anzuordnen, d.h. Gebäudelängsseite und Firstrichtung müssen parallel zur Strasse verlaufen.

§ 6*Gebäudekubus*

¹Bei Hauptgebäuden muss die Gebäudelänge mindestens 13 m betragen. Der Richtwert für die maximale Gebäudelänge beträgt, bei guter Gliederung und Gestaltung der Längsfassade, 30 m.

²Entlang der Dorfstrasse und der Sandgasse sind nur zweigeschossige Hauptgebäude zugelassen.

3 Abstände**§ 7***Strassenabstand*

¹Der minimale Strassenabstand beträgt, sofern nicht durch Baulinien etwas anderes bestimmt ist, 4.00 m. Der Strassenabstand darf 12.00 m nicht überschreiten.

²Entlang der Dorfstrasse und der Sandgasse sollen die Hauptgebäude mit unterschiedlichen Vorplatztiefen bzw. Strassenabständen angeordnet werden.

§ 8*Grenzabstand*

¹Wohnbauten und Bauten mit überwiegender Wohnnutzung haben einen grossen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.

²Der Gemeinderat kann entlang der Dorfstrasse und der Sandgasse in der ersten Bautiefe den seitlichen Grenzabstand (Gebäudeschmalseiten) auf höchstens 2.00 m und den Gebäudeabstand auf höchstens 4.00 m reduzieren, sofern die architektonischen und wohnhygienischen Voraussetzungen gegeben sind.

4 Ortsbildschutz**§ 9***Gebäude mit Substanzschutz*

¹Die im Gestaltungsplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Volumenschutz

²Die im Gestaltungsplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild bzw. für die Gestaltung des Strassenraumes von besonderem Wert. Ein Abbruch ist gestattet, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus wieder aufgebaut werden. Von diesem kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

5 Umgebungsgestaltung

§ 10

Bepflanzungskonzept

¹Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist ein hochstämmiger Laubbaum pro Wohneinheit vorzusehen.

²Entlang der Dorfstrasse, der Sandgasse der Breitenstrasse und dem Kastanienweg sind hochstämmige Laubbäume (Kastanienweg: Rosskastanien) zu pflanzen, wobei die Angaben im Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500) als Richtvorgabe dienen. Die Interessen der Grundeigentümer sind bei der Standortwahl soweit möglich zu berücksichtigen. Diese Bäume sind an die Bestimmung von Abs. 1 anrechenbar.

§ 11

Terraingestaltung

Gegenüber Strassen sind neue Böschungen zu vermeiden.

6 Erschliessung

§ 12

Erschliessung

¹Die Erschliessung hat kurz und direkt zu erfolgen, die Verkehrsflächen sind zu minimieren.

²Die Feinerschliessung ist schwergewichtig auf die Breitenstrasse und den Kastanienweg auszurichten.

Abstellplätze

³Die Abstellplätze sind zusammenzufassen und, ausser den Besucherplätzen, überdeckt oder unterirdisch anzuordnen.

⁴Die Abstellplätze (exkl. Besucherplätze) der Parzellen 86, 97 und 748 sind gemeinsam anzulegen und an die Breitenstrasse anzuschliessen.

7 Baubewilligungsverfahren

Beratung

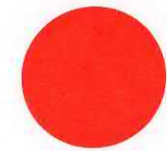
Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen (§ 8 Abs. 11 BNO).

8 Schlussbestimmungen

§ 13

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere die §§ 6 und 8.



Gestaltungsplan Dorfkern

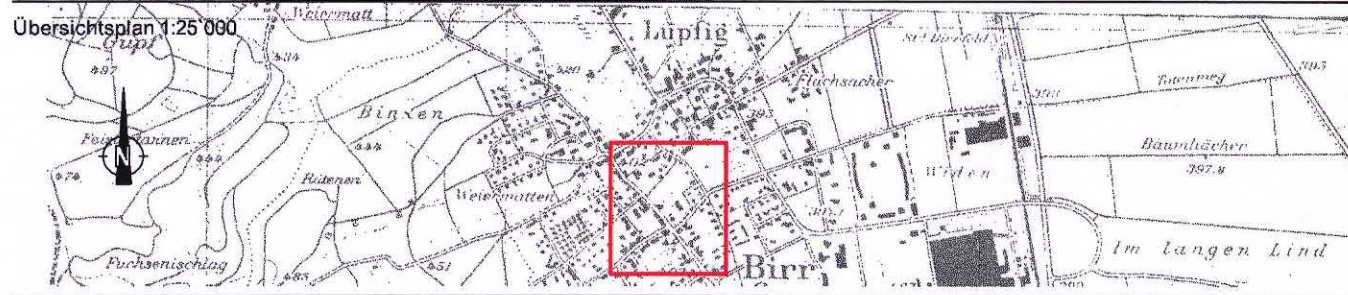
Teil Nord

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

• Sondernutzungsvorschriften



Öffentliche Auflage vom 24.11 bis 23.12.2000

Vom Gemeinderat beschlossen am 8. Januar 2001

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

U. Andres

T. Bossard

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 28. Februar 2001

Der Statthalter:

PORTA PARTNER
Ingenieure - Planer - Geometer
Brugg - Windisch - Lenzburg
Internet: <http://www.porta-partner.ch>
Email: info@porta-partner.ch

Auftragsnr.: 104P/1001 5200 Brugg, 18.01.01
EDV-Projekt / Zeichnung: P100_01.dwg
Grösse: 60 / 105

Legende

1. Genehmigungsinhalt

- Baulinie
- Strassenlinie
- Sichtzone
- Bereich Grundstückszufahrt, Breite max. 4m. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Ein- u. Ausfahrtsbeschränkung
- Perimeter Gestaltungsplan

2. Orientierungsinhalt

- Erschliessungsstrasse
- Projekt Gehwegergänzung Dorfstrasse (Projektverfasser Kanton)
- Bestehende Fusswege
- Bestehende Strassen
- Neue Baukuben mit Firstrichtung (Konzeptvorschlag)
- Dorfkerntypische Gebäude
- Bepflanzungskonzept (Hochstämmige Laubbäume)
- Bestehende Bäume
- Bepflanzte Flächen
- Bestehende Mischwasserleitung
- Neue Mischwasserleitung
- Bestehende Saubervasserleitung
- Bestehende Wasserleitung
- Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

