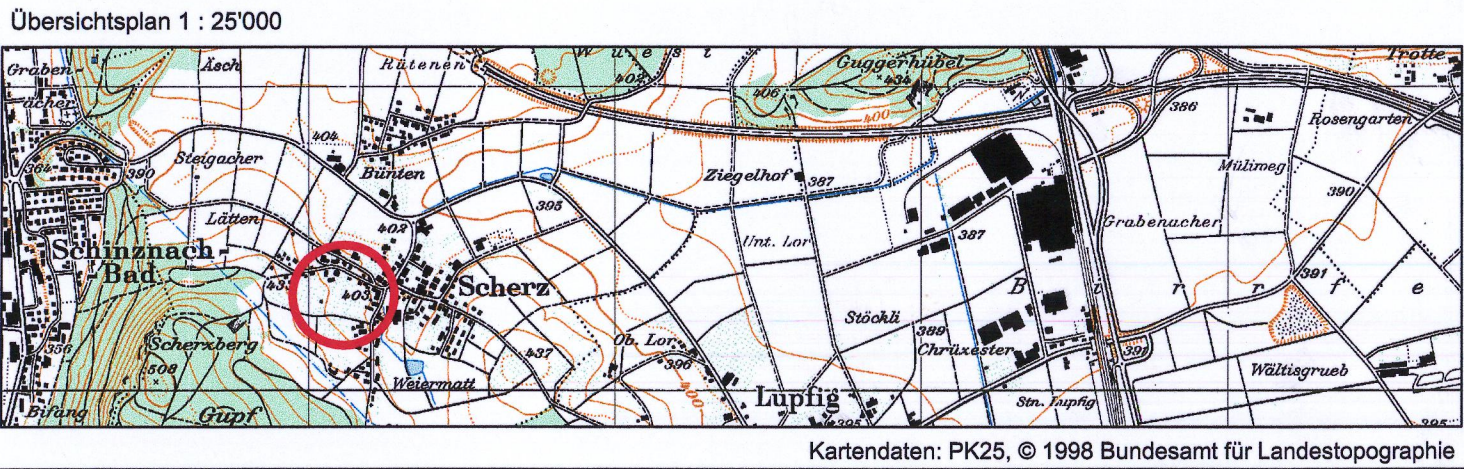


Sondernutzungsplanung Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 9. März 2011

Gestaltungsplan Trottenacher
gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 500 / Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsaufgabe vom	18. November 2008	bis	17. Dezember 2008
Mitwirkungsbericht vom	14. September 2009		
Vorprüfungsbericht vom	26. August 2008		
Öffentliche Auflage vom	06. Oktober 2009	bis	04. November 2009
Beschlossen vom Gemeinderat am	14. Dezember 2009		

Der Gemeindeamman Hans Vogel Die Gemeindeschreiberin Susanne Notter

Genehmigung durch den Regierungsrat am

Plan-Nr. 83.01.001 - 1	Status Genehmigung	
Auftrag-Nr. 83.01.001	Format 60 / 84	
Projektleitung St. Giess	Datum	Kontrolle
Bearbeitung SG / RSH	Januar 2010	
Planerstellung MBI	Januar 2010	
Änderung 1		
Änderung 2		
Plotdatum MBI	11.01.2010	
Projekt-Info I:\Planung\Scherz\01\001\CAD\GP_Trottenacher_Genehmigung.dwg		
Plot-Info Plotsiltabelle: weisse Flächen (255).ctb		



GEHNEHMIGUNGSINHALT

	rot	Baulinie für Hauptbauten
	rot	Strassen- und Weglinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	blau	Neue Wasserleitung
	grün-bandierte	Baubereich A
	orange-bandierte	Baubereich B
		Bereich für öffentlichen Fussweg (Breite von 2 m); die genaue Lage muss mit dem ersten Baugesuch auf der Parzelle Nr. 52 oder Nr. 419 definitiv festgelegt werden.
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	schwarz	Perimeter des Gestaltungsplans

ORIENTIERUNGSINHALT

	heiligelb	Geplante Quartierserschliessungsstrasse / Strassenverbreiterung
	schraffiert	Geplante Zufahrtsstrasse; die genaue Lage wird mit der Bebauung / Parzellierung festgelegt
	grau	Bestehende Strasse
	hellblau blau	Bestehende Wasserleitung Neue Wasserleitung
	violett violett	Bestehende Mischwasserleitung Neue Mischwasserleitung
	dunkelblau	Bestehende Sauberwasserleitung
	hellblau	Bestehende Quellleitung mit Brunnstube
	hellbraun	Mögliche Parzellengrenze nach Landumlegung
	schwarz	Zonengrenze gemäss Zonenplan
	schwarz	Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt)

Zweck	§ 1 Der Gestaltungsplan Trottenacher schafft die Voraussetzungen, damit die im Planungsperimeter liegenden Parzellen landsparend erschlossen und durch Neubauten in quartierüblicher Baudichte genutzt werden können. Insbesondere ist auf die Lage und Stellung der Bauten angrenzend an die Dorfzone Rücksicht zu nehmen.
Bestandteile	§ 2 Der Gestaltungsplan besteht aus der Situation 1:500 mit Sondernutzungsvorschriften.
Geltungsbereich	§ 3 Die Sondernutzungsvorschriften beinhalten die in der Situation 1:500 bezeichneten Baubereiche A und B.
Verhältnis zum kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrecht	§ 4 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der zugehörige Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Planungsrechts.
Gebietseinteilung	§ 5 Das Planungsgebiet wird in folgende Baubereiche eingeteilt: - Baubereich A - Baubereich B
Baubereiche A / B	§ 6 1 In den Baubereichen A und B sind reine Wohnbauten sowie Wohnbauten mit nicht störendem Gewerbe (in Wohnquartiere passende Klein- und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr) erlaubt. 2 Im Baubereich A sind Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel-einfamilienhäuser und Gebäude bis 4 Wohneinheiten zulässig. 3 Im Baubereich B sind Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppel-einfamilienhäuser zulässig.
Geschosszahl	§ 7 Die Hauptbaukörper in den Baubereichen A und B haben 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
Ausnützungsziffer	§ 8 1 Für Neubauten im Planungsgebiet gelten folgende Ausnützungsziffern: - Baubereich A 0.35 (Mindestausnützungsziffer) 0.45 (maximale Ausnützungsziffer) - Baubereich B 0.30 (Mindestausnützungsziffer) 0.45 (maximale Ausnützungsziffer) 2 Für energieeffiziente Bauten gelten die folgenden maximalen Ausnützungsziffern: - Baubereiche A / B 0.47 (maximale Ausnützungsziffer bei MINERGIE® - Standard) 0.50 (maximale Ausnützungsziffer bei MINERGIE - P® - Standard)
Grenzabstände / Gebäude- und Firsthöhen	§ 9 Für die Baubereiche A und B gelten die Grenzabstände, Gebäude- und Firsthöhen der Wohnzone 2 (W2).
Lage und Stellung der Bauten	§ 10 1 Neubauten im Baubereich A (Übergangsbereich zur Dorfzone) müssen sich nach den Kriterien von § 35 BNO gut in das Ortsbild einfügen. Die Hauptkörper haben sich, in Anlehnung an die Bauten der benachbarten Dorfzone, mit den Firsten in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung zu orientieren. 2 Im Baubereich B haben sich die Hauptbaukörper mit den Firsten in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung zu orientieren. 3 Die Hauptbaukörper in den Baubereichen A und B sind in der Regel versetzt anzuordnen (leichte Vor- und Rückversetzung der einzelnen Wohnbauten).
Dachform / Gebäudebreite	§ 11 1 Als Dachform für Hauptbauten sind ziegelgedeckte Satteldächer oder Pultdächer zulässig. 2 Die maximale Gebäudebreite beträgt 12 m.
Dachaufbauten	§ 12 1 Dachaufbauten sind in Form von Dachflächenfenstern und Lukarnen (Schiepp- oder Satteldach) zulässig. 2 Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. 3 Lukarnen sind mindestens 0.5 m hinter der Gebäudeflucht zurückzusetzen (r). Der Übergang der Dachhaut der Lukarne in das Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1 m tiefer liegen als dessen First (ü). Einzelne Lukarnen dürfen nicht mehr als 1.8 m breit sein.
Terrainveränderungen / Stützmauern	§ 13 Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen maximal 0.80 m vom gewachsenen Terrain abweichen.
Umgebung	§ 14 1 Für die Begrünung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen sind grundsätzlich einheimische Arten zu verwenden. Das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern, welche als Träger oder Verbreiter der Pflanzenkrankheit "Feuerbrand" bekannt sind, ist verboten. 2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
Inkrafttreten	§ 15 Der Gestaltungsplan Trottenacher tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

