



Gestaltungsplan Grossbuch

gemäss § 21 BauG

Durch Gemeinderat genehmigte Fassung, 3. Mai 2004

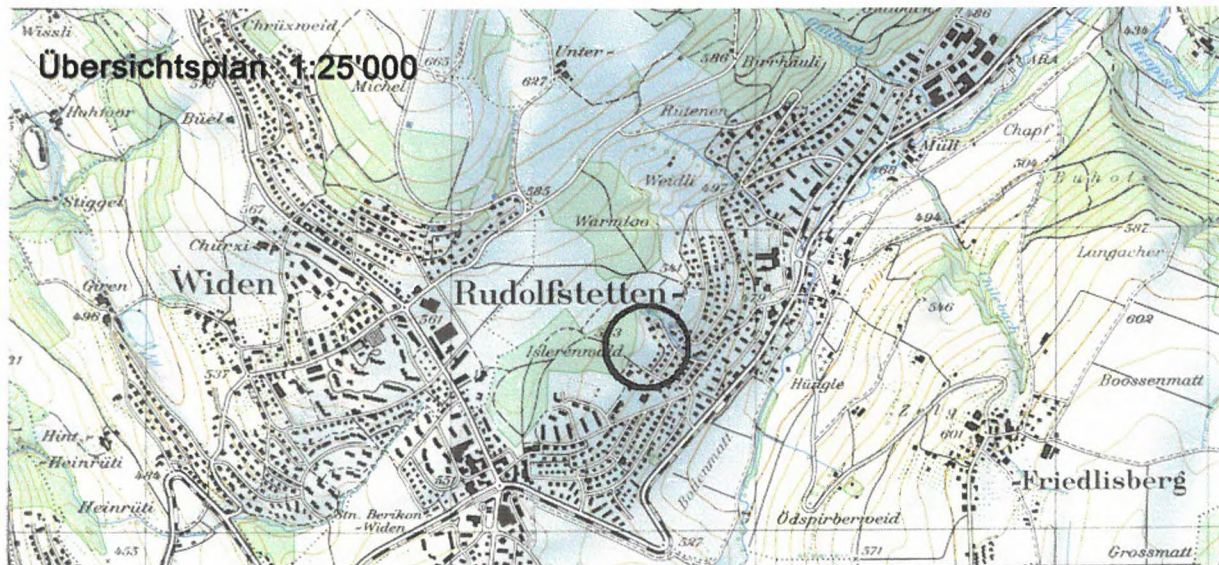
Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationplan 1 : 500
- Längsschnitte A / B 1:500
- Prinzipschnitt C 1:200

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **11. August 2004**

Der Staatsschreiber:



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: - 4. Nov. 2003

Öffentliche Auflage vom: - 7. Jan. 2004

Bis: - 5. Feb. 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 3. Mai 2004

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Gesuchsteller :

BENAG Bau und Haus AG - Dorfstrasse 17 - 6222 Gunzwil
Tel 041 932 19 60 - Fax 041 930 36 53 - E-Mail info@benag.ch



Genehmigt:

Zweck des
Gestaltungsplanes

§ 1

Der Gestaltungsplan über das Baugebiet Grossbuch schafft die Voraussetzung einer verdichteten Nutzung unter Wahrung einer harmonischen Einbindung der Überbauung in die topographischen Verhältnisse des Hügels.

Mit der Regelung der Höhenentwicklung der Bauten wird die Wohnqualität der Bauten sichergestellt.

Die Definierung von Erdgeschossniveaus erlaubt eine bessere Nutzung des gemeinsamen Hofes zwischen beiden Zeilen unter Einbezug der Tiefgarage als Platzerweiterung.

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

§ 2

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften
- Längsschnitte A / B 1 : 500
- Prinzipschnitt C 1 : 200

Perimeter

§ 3

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Verhältnis zur
Grundordnung

§ 4

Soweit der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan sinngemäss, insbesondere die Vorschriften für Zone E2.

Baufelder

§ 5

Im Bereich der Baufelder können die Gebäudekörper beliebig situiert werden.

Es werden folgende Baufelder unterschieden:

Baufelder 1a-1d

für 3-geschossige Bauten. Das dritte Geschoss muss mindestens um 1/3 der Gebäudetiefe ab talseitiger Fassade zurückversetzt werden. Die Baufelder dürfen mit eingeschossigen Kleinbauten miteinander verbunden werden. Unterabstände untereinander und zu den anderen Baufeldern sind erlaubt.

Baufeld 2a-2d

für 2-geschossige Bauten.
Die Baufelder dürfen mit eingeschossigen Kleinbauten miteinander verbunden werden. Unterabstände untereinander und zu den anderen Baufeldern sind erlaubt.

Baufeld 3

Gemäss den Vorschriften E2 der Bauordnung. Die Häuser müssen parallel zur östlichen Parzellengrenze gestellt werden. Unterabstände untereinander und zu den anderen Baufeldern sind erlaubt.

Erdgeschosskoten	§ 6 Für Baufelder 1 und 2 legt der Situationsplan maximal zulässige Erdgeschosskoten fest. Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen werden ab den im Plan bezeichneten EG-Koten bestimmt.
Gebäude- und Firsthöhen	§ 7 Die zulässige Gebäudehöhe für 3-geschossige Bauten in den Baufeldern 1 beträgt 9 m, die Firsthöhe 10 m. Für 2-geschossige Bauten in den Baufeldern 2 beträgt die Gebäudehöhe 6.5 m, die Firsthöhe 7.5 m. Für eingeschossige Kleinbauten gilt eine Gebäudehöhe von 3 m. Über der Tiefgarage und wo Erdgeschosskoten definiert sind, können Kleinbauten ebenfalls ab diesen EG-Koten gemessen werden. Für zusammenhängend gebaute Kleinbauten, welche auf verschiedenen EG-Koten stehen gilt die Gebäudehöhe ab der jeweils höheren EG-Kote. Geländer und Brüstungen dürfen ebenfalls die Tiefgaragenhöhe überschreiten Geländer von Dachterrassen dürfen die zulässige Gebäudehöhe bei Flachdachbauten überschreiten.
Dachformen Talseitige Erscheinung	§ 8 Die Dachformen sind in Baufeld 3 freigestellt. Für Baufeld 1 & 2 sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer erlaubt. Damit die neuen Häuser talseitig 2-geschossig in Erscheinung treten, ist die Talseite des Attikageschosses von Baufeld 1 zurückhaltend zu gestalten.
Gebäudelängen	§ 9 Die Gebäudelängen sind auf 25m limitiert. Angebaute Kleinbauten zwischen und an den Häusern werden nicht zur Gebäudelänge dazugezählt.
Dachgeschossnutzung	§ 10 Die Nutzung als Dachterrasse über dem Dachgeschoss ist in Baufeld 2 nicht erlaubt.
Wintergärten	§ 11 Bei den Baufeldern 1 & 2 dürfen Wintergärten nur auf der Talseite der Häuser erstellt werden.
Kehrichtsammelplätze	§ 12 Die Kehrichtsammelplätze für die gesamte Überbauung müssen an der Kreuzackerstrasse platziert werden.
Spielplatz & -Spielwiese	§ 13 Mit naturnahen Spiel- und Sitzgelegenheiten soll im nördlichen Parzellenbereich ein attraktiver Ort für Kinder und Erwachsene geschaffen werden.
Grüngestaltung	§ 14 Die Bepflanzung soll weitgehend einheimische Pflanzen berücksichtigen. Zwischen der Strasse, dem Fussweg und dem Wald und im Bereich Spielplatz/Wiese sollen naturnahe Umgebungsgestaltungen erstellt werden. Für einheimische Pflanzen und Tiere sollen so Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Inkrafttreten
Genehmigung

§ 15

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes. Geringfügige Abweichungen können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Gestaltungsplan Grossbuch

gemäss § 21 BauG

Durch Gemeinderat genehmigte Fassung, 3. Mai 2004

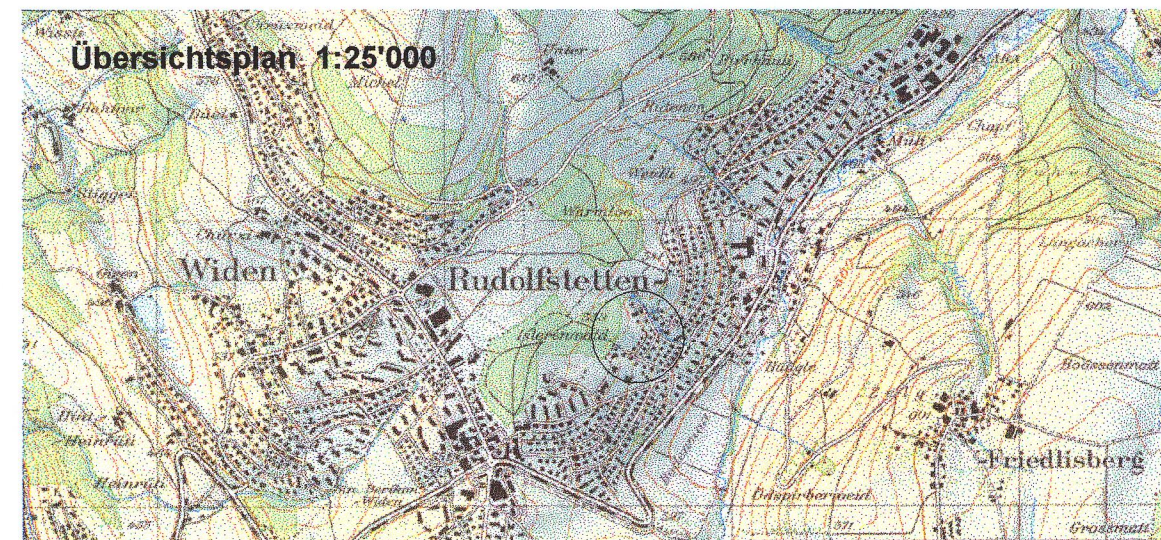
Situationsplan 1 : 500

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 11. August 2004

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Längsschnitte A / B 1:500
- Prinzipschnitt C 1:200

Der Staatsschreiber:



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: - 4. Nov. 2003Öffentliche Auflage vom: - 7. Jan. 2004Bis: - 5. Feb. 2004Beschlissen vom Gemeinderat am: - 3. Mai 2004

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigt:

