

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

-
- Uebersichtsplan 1:25'000

Uebersichtsplan 1:25'000

Ersetzt Plan-Nr:

Der Gemeindeschreiber:

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan "Gängli" Sondernutzungsvorschriften

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Ingress

Die Gemeinde Stilli erlässt gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 und §§ 31.1 und 31.2 der Bauordnung der Gemeinde Stilli (BO) vom 12. September 1995 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe

Das Gestaltungsplangebiet umfasst den im Gestaltungsplan 1:500 eingegrenzten Teil der im Zonenplan der Gemeinde Stilli ausgeschiedenen Zone "Wohnzone 2 Geschosse, 2. Etappe".

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels "Perimeter des Gestaltungsplanes" bezeichnete Gebiet.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist unterteilt in das "Gebiet A", das "Gebiet B" und das "übrige Planungsgebiet".

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet "Gängli" die rechtliche Grundlage für die Erschliessung darstellen und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.

Art. 3 Pläne

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1:500
- Längenprofil "Erschliessungstrasse Nr. 1" 1:50 / 1:500
- Längenprofil "Erschliessungstrasse Nr. 2" 1:50 / 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau- und Strassenlinien
- Strassenraumgestaltung
- Art und Mass der Nutzung
- Geschosszahl und zulässige Gebäudehöhen
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Freiflächen und Parkierung
- Rahmenbepflanzung
- Sichtzonen

Art. 5 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bauordnung der Gemeinde Stilli vom 12. September 1995 .

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 8 Lage und Stellung von Neubauten

Die Lage und Stellung von Neubauten im **Gebiet B** und im **übrigen Planungsgebiet** ist vorbehältlich der im übergeordneten Recht geregelten Abstandsbestimmungen grundsätzlich freigestellt.

Im **Gebiet A** sind Doppel-EFH, Reihen-EFH oder zonenkonforme Mehrfamilienhäusern in ihrer Längsausdehnung in der Regel rechtwinklig zur "Erschliessungsstrasse Nr. 1" anzuordnen. Im Rahmen von Arealbebauungen sind bei Nachweis einer gesamthaft besseren Lösung Abweichungen von vorgenannter Gebäudestellung möglich.

Art. 9 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer im Planungsgebiet "Gängli" beträgt für alle Teilgebiete grundsätzlich 0.4 .

Mittels Arealbebauung kann die Ausnützungsziffer unter bestimmten Voraussetzungen gesteigert werden.

Art. 10 Arealbebauungen

Arealbebauungen sind zulässig, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m² aufweist.

Für Arealüberbauungen sind die Voraussetzungen gem. § 21.2 ABauV zu erfüllen. Zusätzlich sind gestützt auf § 21.3 ABauV mindestens die Hälfte der notwendigen Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende Abweichungen zulässig:

- **Ausnützung:** Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann um höchstens 15% erhöht werden.
- **Gebäudelänge:** Die zonengemässe Gebäudelänge kann überschritten werden.
- **Geschosszahl:** Die gebietsgemässe Vollgeschosszahl darf nicht überschritten werden ("Uebrigtes Planungsgebiet" = 2 Vollgeschosse / "Gebiete A" und "B" = 3 Vollgeschosse).

Betreffend Bewilligungsverfahren, Inhalt der Pläne und erforderlichem Gutachten gelten die entsprechenden §§ 12, 89.3 und 89.4 der BO respektive § 33 ABauV.

Art. 11 Zulässige Grundmasse

Bei zonenkonformer Nutzung der Wohnzone W2 betragen die zulässigen Grundmasse:

	Gebiet A	Gebiet B	Uebrigtes Planungsgebiet
Vollgeschosszahl	3	3	2
Max. Gebäudehöhe	7.80 m	9.80 m	6.80 m
Maximale Firsthöhe	11.30 m	12.80 m	10.30 m
Grenzabstand klein/gross	4 / 8 m	5 / 10 m *	4 / 8
Mehrlängenzuschlag	ab 12 m	ab 12 m	ab 12 m
Max. Gebäudelänge	25 m	25 m	25 m

- * : Bei zweigeschossiger Bauweise sind im Gebiet B die selben Grenzabstände wie im Gebiet A und im übrigen Planungsgebiet einzuhalten (4 / 8 Meter).

Art. 12 Abstände gegenüber Fusswegen und dem öffentlichen Kehrplatz

Gegenüber den öffentlichen Fusswegen und dem öffentlichen Kehrplatz ist - in Abweichung von § 111.1 BauG - für Einfriedungen bis 1.8 m Höhe kein Abstand erforderlich.

Art. 13 Abstellplätze

Bezüglich Anzahl und Anordnung der Abstellplätze gelten die §§ 25 und 26 ABauV.

Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Art. 14 Strassenraumgestaltung

Die im Gestaltungsplan enthaltenen Quartierstrassen ("Erschliessungsstrassen Nr. 1" und "Nr. 2") sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im jeweiligen Detailprojekt vorzusehen (*s. auch Art. 18*).

Art. 15 Kehrplatz

Der Kehrplatz dient nebst seiner verkehrstechnischen Funktion auch als siedlungsinterner Treffpunkt.

Bei der Detailgestaltung ist dieser Umstand entsprechend zu berücksichtigen (Keine rein fahrgeometrische Gestaltung).

Der Kehrplatz ist mit einem Hartbelag auszustatten.

Art. 16 Hauptfusswege

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Hauptfusswege sind mit einem Hartbelag auszustatten.

Art. 17 Notzufahrten

Die im Gestaltungsplan entsprechend gekennzeichnete Verbindung zwischen der Widumstrasse und der Parzelle Nr. 420 dient sowohl als Fussweg wie auch als Notfahrverbindung zwischen der Widum- und der Haldenstrasse.

Das Teilstück ist entsprechend zu gestalten (Zufahrtsbeschränkungen) und mit einem Hartbelag zu versehen.

Art. 18 Rahmenbepflanzung

Entlang der Erschliessungsstrassen, der Hauptfusswege und rund um den Kehrplatz ist eine Rahmenbepflanzung mit geeigneten, hochstämmigen Bäumen vorzusehen.

Diese Bäume können auf die Grenze zu den entsprechenden Privatgrundstücken gesetzt werden.

Die Rahmenbepflanzung entlang der Hauptfusswege und rund um den Kehrplatz ist im Gestaltungsplan symbolisch dargestellt. Die Anzahl und Art der Bäume sowie deren genaue Standorte werden für die Erschliessungsstrassen und den Kehrplatz in den jeweiligen Strassenbauprojekten, für die Hauptfusswege im Rahmen der jeweiligen Bewilligungsverfahren für die privaten Überbauungsprojekte (Umgebungsgestaltung), in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern bzw. Bauherrschaften festgelegt.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 19 Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können von Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. 20 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

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

Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

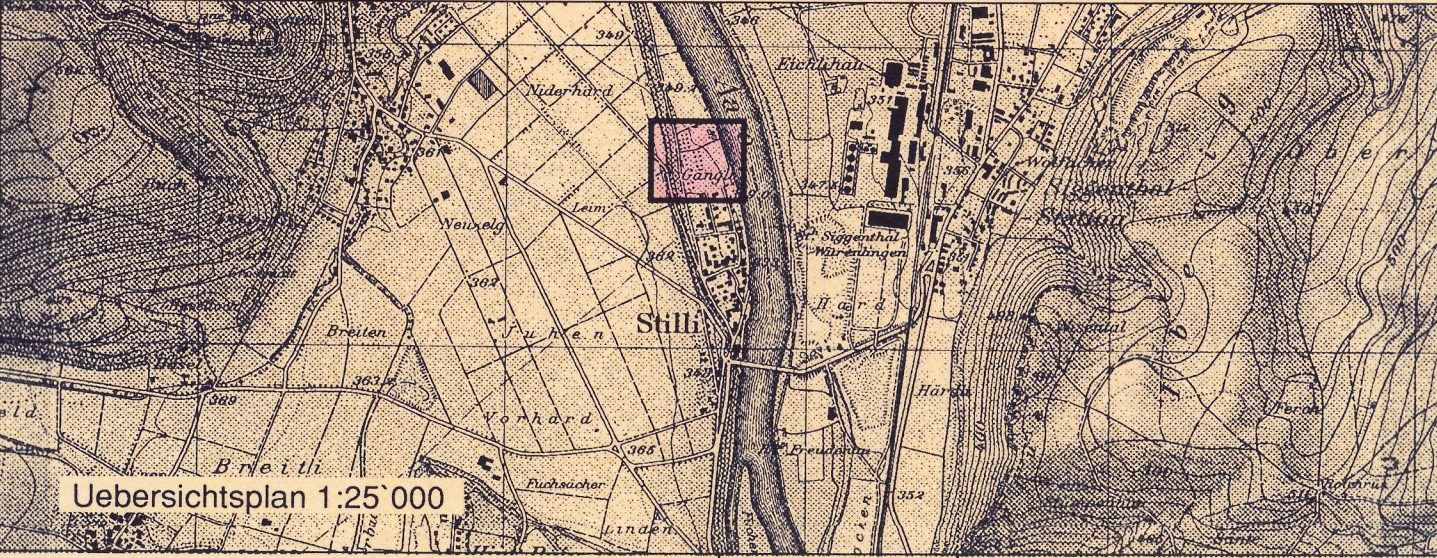
Gestaltungsplan "Gängli"

gemäss § 21 BauG



Situation 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Längsprofile "Erschliessungsstrassen Nr. 1" und "2"
- Sondernutzungsvorschriften



Verfasser:	Datum:	Grösse:	Plan - Nummer:
Planungsbüro Gebr. Senn 5415 Obersiggenthal Tel. 056 / 282 31 53	September 1997	60 X 80	15/15.61
	Entwurf:	Geprüft:	Ersetzt Plan-Nr.:
	Co		15/15.6

Mitwirkungsbericht vom: Keine Eingaben

Vorprüfungsbericht vom: 13. Mai 1997

Oeffentliche Planaufgabe vom: 2. Juni 1997 bis 1. Juli 1997

Beschlossen vom Gemeinderat am: 15. September 1997

Der Gemeindevorstand:

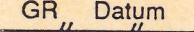
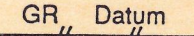
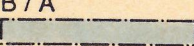
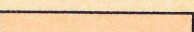
Der Gemeindevorstand:

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. November 1997

Der Staatsarchivar:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Baulinien
	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	blau/rot	Baulinien aufgehoben
	blau/rot	Strassenlinien aufgehoben
	rot	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	grün	Rahmenbepflanzung
	hellblau	Bereich A
	olivgrün	Bereich B
	pfirsich	Die im Gestaltungsplan enthaltenen Quartierstrassen ("Erschliessungsstrasse N. 1" und Nr. "2" sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im jeweiligen Detailprojekt vorzusehen.
	braun	Notzufahrt
		Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

GR Datum	blau	rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	blau	rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
rot	rot	Baulinien die Gegenstand einer anderen Vorlage sind
grau	grau	bestehende Strassen / Wege
gelb	gelb	Hauptsammelstrassen SS
gelb	gelb	Quartiersammelstrassen SS
hellgelb	hellgelb	Quartierserschliessungsstrassen ES
hellgelb	hellgelb	Zufahrtsstrassen ES
hellviolett	hellviolett	Gehwege / Fusswege
dunkelviolett	dunkelviolett	Notzufahrten
lila	lila	Radwege / Radstreifen
hellgrau	hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
hellgrün	hellgrün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
schwarz	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
blau	blau	Gewässer
grün	grün	Wald
rot	rot	Waldabstandslinien für Haupt- / Kleinbauten

