



Gestaltungsplan „Steinerebe“

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Entwurf 17. März 2003

Überarbeitung 25. August 2003

Überarbeitung 14. Oktober 2003

Vorprüfungsbericht vom: 10. September 2003

Öffentliche Auflage vom: 8. Oktober 2003

bis: 7. November 2003

Mitwirkungsbericht vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am: 1 2. Nov. 2003

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 14. Januar 2004

Der Staatsschreiber:

Der Gemeinderat Villigen erlässt im Gebiet Steinerrebe gestützt auf § 21 des Baugesetzes (BauG) vom 1.4.94 den Sondernutzungsplan „Steinerrebe“.

A) Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck Der Sondernutzungsplan bezweckt die planungsrechtliche Sicherung der Einordnung in die landschaftliche Situation am Siedlungsrand von Villigen.

§ 2

Bestandteile Bestandteile des Sondernutzungsplanes:
Situationsplan und Schnitt 1:500 sowie Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Geltungsbereich Die Festlegungen des Gestaltungsplanes gelten im Bereich des im Plan bezeichneten Perimeters.

§ 4

Verhältnis zu Bau- und Zonenordnung Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Villigen.

B) Nutzung, Lage und Grösse der Bauten

§ 5

Nutzungsmass Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.35

§ 6

Baufeld Hauptbauten ¹ Die einzelnen Einfamilien-Häuser sind innerhalb der bezeichneten Baufelder zu errichten.

² Untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 lit. a AbauV, dürfen die Baufeldgrenze um 1.5 m überragen.

³ Die maximal zulässigen Gebäudehöhenkoten (M.ü.M.) sind für die einzelnen Baufelder im Plan festgelegt.

⁴ Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.30 m.

⁵ Die maximal zulässige Geschosszahl sind 3 Vollgeschosse.

C) Gestaltungsgrundsätze

§ 7

Erscheinungsbild Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich in Ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 8

Dachform Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

D) Erschliessung / Parkierung

§ 9

Baufeld Garagen ¹ Die maximalen Ausmasse des Garagengebäudes sind im Plan festgehalten.

² Die maximal zulässige Gebäudehöhenkote (M.Ü.M.) ist im Plan festgelegt.

³ Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 3.65 m.

§ 10

Erschliessung Die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche dienen der unabhängigen Erschliessung der einzelnen Baufelder.

E) Gestaltung der Freiflächen, ökologischer Ausgleich

§ 11

Freiflächen Auf den Aussenflächen ist eine naturnahe Bepflanzung mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen.

F) Etappierung

§ 12

Etappierung Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.

§ 13

Parzellierung Die Parzellierung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist möglich.

G) Schlussbestimmung

§ 14

- 1) Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2) Die Abänderung des Gestaltungsplanes und der Spezialbauvorschriften bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Steinerebe"

Gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Schnitt A-A 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom: 10.September 2003

Mitwirkungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: 8.Oktober 2003 bis: 7.November 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: 1 2. Nov. 2003

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Januar 2004

Der Staatsschreiber:

Legende

Genehmigungsinhalt

Gestaltungsplanperimeter

Baufelder Hauptbauten

G= Maximal zulässige Höhe in M.O.M. G = Gebäudehöhe

Baufelder für Klein- und Anbauten

Baufeld Garagen

Erschliessung und Garagenvorplatz

Freiflächen

Informationsinhalt

T= Gewachsenes Terrain

Zonengrenze

