



Gestaltungsplan Husberg

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Beschlossen vom Gemeinderat am 3. Oktober 2005

Der Gemeindeammann:

Jakob Baumann

Der Gemeindeschreiber:

Markus Vogt

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **7. Dezember 2005**



Der Staatsschreiber:

PORTA+PARTNER

Die folgenden

Sondernutzungsvorschriften

sind integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes Husberg

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ausgangslage

¹Das betroffene Gebiet Husberg liegt an exponierter Lage. Die Sondernutzungsvorschriften bezwecken eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung.

Geltungsbereich

²Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) beziehen sich auf den im Situationsplan bezeichneten Perimeter für Sondernutzungsvorschriften.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Husberg besteht aus

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

Die übrigen Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Sofern diese Sondernutzungsvorschriften nicht Abweichendes vorsehen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere die Bestimmungen über die Wohnzone Husberg W2H gemäss §8 BNO. Subsidiär gelten in der Zone W2H die Vorschriften der Wohnzone 2. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.

2 Bauvorschriften

§ 4

Eingliederung ins Landschaftsbild

¹Sämtliche Bauten, Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen müssen sich so ins Landschaftsbild einordnen, dass sie vom Dorf her diskret in Erscheinung treten.

Gutachten

²Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers von neutralen Fachleuten ein Gutachten einholen.

Ausnahmebewilligungen

³Der Gemeinderat kann Ausnahmebewilligungen erteilen, sofern eine bessere Lösung für das Ortsbild nachgewiesen werden kann, insbesondere bezüglich Dachformen und Umgebungsgestaltung.

§ 5

*Exponierte Zone
W2H*

Die Überbauung innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten exponierten Zone W2H bedarf einer sorgfältigen Einpassung in die Topographie. Die Einpassung ist durch ein unabhängiges Fachgutachten nachzuweisen. In der Zone ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig.

3 Erschliessung

§ 6

Fusswegverbindung

Der bestehende Fussweg entlang den Parzellen 2248, 2265, 344 und 345 kann im Zusammenhang mit einer Neuzuteilung der Parzellenflächen und/oder Bebauung in der Lage angepasst werden. Es ist auf eine direkte Verbindung von mind. 1 m Breite von Punkt A nach B zu achten.

4 Lärmschutz

§ 7

Lärmschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass keine lärmempfindlichen Räume im auf dem Gestaltungsplan bezeichneten lärmvorbelasteten Bereich direkt und ausschliesslich auf die Kantonsstrasse (K442) orientiert sind.

5 Freiraumgestaltung

§ 8

Umgebungsplan

¹Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedung, Stützmauern, etc. beinhaltet.

Umgebungsgestaltung

²Bei Bäumen und Sträuchern ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten. Einheimische Pflanzen sind vorzuziehen.

Terrainveränderung

³Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit dem Nachbarn abzusprechen und zu koordinieren.

§ 9

Stützmauer

Falls es aus topographischen Gründen notwendig ist Stützmauern zu erstellen, können diese max. 1,2 m hoch sein. Sie sind zurückhaltend und mit natürlichen Materialien zu gestalten und müssen sich gut in die Hanglage einfügen.

6 Baubewilligungsverfahren

§ 10

Beratung

Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

7 Schlussbestimmungen

§ 11

Genehmigung, Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



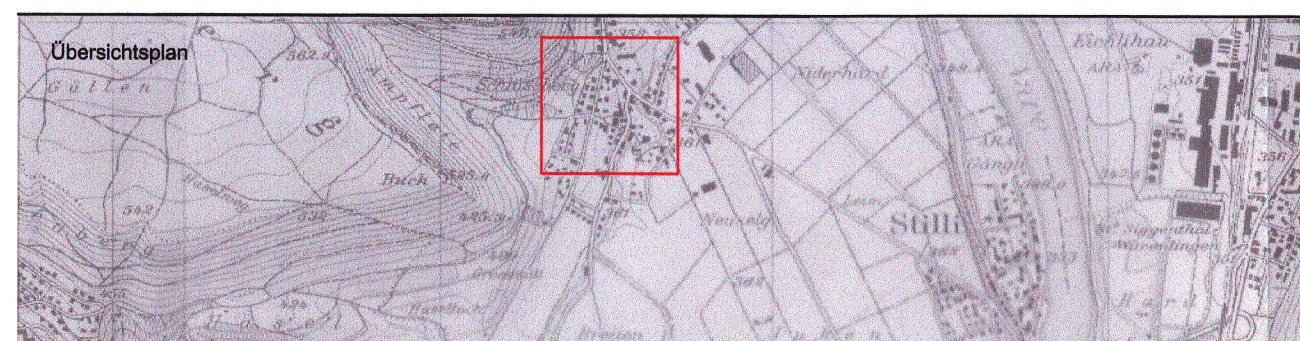
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Husberg

gemäss § 21 BauG

Genehmigung

Situation 1:500



Vom Gemeinderat beschlossen am 3. Oktober 2005

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

Jakob Baumann

Markus Voigt

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Dezember 2005

Der Staatsschreiber:

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

Auftragsnr.: 121P101/1

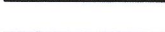
5200 Brugg, 13.10.05

EDV-Projekt /
Zeichnung: GP_Husberg.dwg

Grösse : 60/ 84

Legende

1. Genehmigungsinhalt

	grün	Perimeter Sondernutzungsvorschriften
	rotviolett	Exponierte Zone W2H gem. SNV § 5
	rot	Baulinien gem. § 111.1.a BauG
	rot	Weg- und Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	dunkelgrün	Fusswegverbindung gemäss SNV § 6
	hellblau	Lärmvorbelasteter Bereich gemäss SNV § 7

2. Orientierungsinhalt

	dunkelgelb	Perimeter Gestaltungsplan
	orange	Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
	grau	Bestehende Strassen / Wege
	grau	Aufhebung bestehender Strassen / Wege
	gelb	Erschliessungsstrasse neu
	dunkelgrün	Fussweg bestehend gemäss Verkehrsrichtplan
	braun	Wanderweg gemäss Verkehrsrichtplan
	hellblau	Wasserleitung bestehend / neu
	dunkelblau	Sauberwasserleitung neu gemäss GEP
	braun	Mischwasserleitung bestehend
	braun	Schmutzwasserleitung neu gemäss GEP
	grau	Teiltrennsystem (Dachwasser) gemäss GEP
	rot	Parzellierungsvorschlag

