

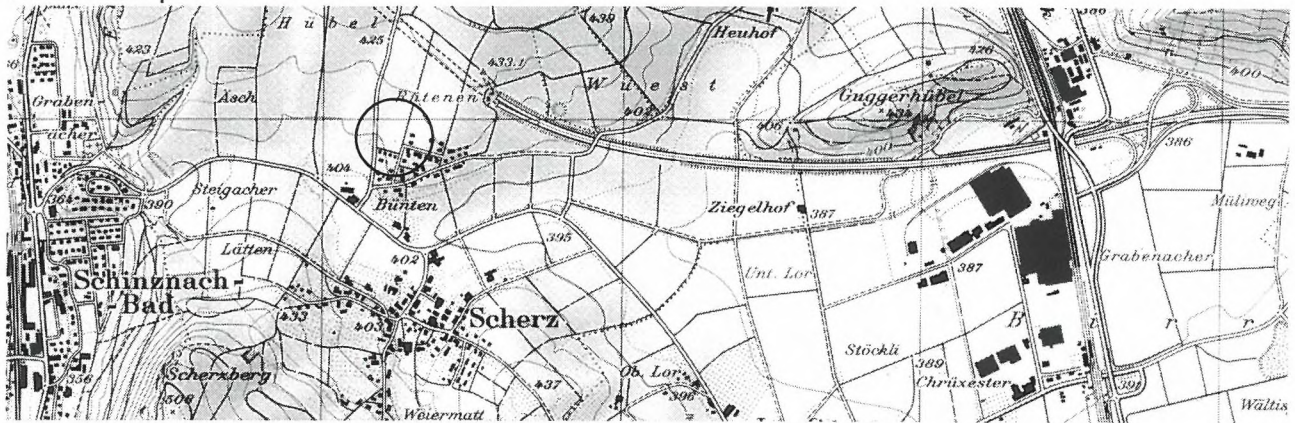
# Gestaltungsplan "Eiergass"

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:  
Situationsplan 1: 500

Übersichtsplan 1: 25'000



Vorprüfungsbericht vom: 06. Aug. 1999

Öffentliche Auflage vom: 27. Sep. 1999

bis: 28. Okt. 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeinderat:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 16. August 2000

Der Staatsschreiber:

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Zweck des  
Gestaltungsplans

Der vorliegende Gestaltungsplan dient dazu, den Dorfeingang bzw. den Siedlungsrand im Gebiet "Eiergass" zu gestalten. Es soll eine der bestehenden Quartierstruktur und der Landschaft angepasste, den Baugrund haushälterisch nutzende und angemessen verdichtete Überbauung mit hoher Aussenraum- und Wohnqualität entstehen. Ziel ist eine lebendige Wohnnutzung kombiniert mit nichtstörendem Kleingewerbe.

### § 2

Bestandteile des  
Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus:  
- Situationsplan 1:500  
- Sondernutzungsvorschriften

### § 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

### § 4

Verhältnis zur  
Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan.

## 2. Beratung und Baubewilligungsverfahren

### § 5

Beratung

<sup>1</sup>Die Gemeindekanzlei gibt über den Gestaltungsplan und dessen Ziele Auskunft und berät Bauwillige.

Begutachtung <sup>2</sup>Der Gemeinderat beauftragt auf Kosten der Bauherrschaft eine externe Fachperson mit der Begutachtung des Baugesuches, wobei insbesondere die Übereinstimmung des Projektes mit dem Zweck des Gestaltungsplanes abzuklären ist.

## § 6

Ausnahmen Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat bewilligt werden, falls eines oder mehrere der Felder A, B, C oder D im Rahmen eines Projektes gleichzeitig überbaut wird und sofern der Zweck des Gestaltungsplanes und die städtebauliche Qualität gewahrt bleiben.

### 3. Erschliessung, Parkierung und Umgebung

## § 7

Erschliessung, Wohnstrasse <sup>1</sup>Die Nordstrasse dient der Erschliessung der anstossenden Grundstücke in den Feldern B, C und D, die Südstrasse dient der Erschliessung der anstossenden Grundstücke im Feld A. Daneben sollen die Nord- und die Südstrasse Lebensraum und Spielplatz für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes "Eiergass" sein. Der Gemeinderat verfügt die entsprechende Verkehrssignalisation (Wohnstrasse).

Anschluss an das übergeordnete Strassennetz <sup>2</sup>Der Anschluss des gesamten Perimetergebietes an das übergeordnete Strassennetz hat über die Rüchligstrasse zu erfolgen. Eine direkte Ausfahrt in die Kantonsstrasse ist untersagt. Zwischen Kantonsstrasse und Wendehammer ist deshalb eine entsprechende bauliche Massnahme oder Bepflanzung vorzunehmen.

Strassenbelag <sup>3</sup>Nur die im Gestaltungsplan blau dargestellten Strassenflächen sind zu asphaltieren; die übrigen, hellgrün dargestellten Flächen sind mit einem Naturbelag zu versehen.

Bepflanzung der Nordstrasse <sup>4</sup>Im Rahmen des Strassenbaus bepflanzt die Gemeinde die in der Nordstrasse ausgeschiedene, hellgrün dargestellte Fläche mit hochstämmigen Laubbäumen. Die Kosten der Anlage tragen die anstossenden Grundeigentümer; Pflege und Unterhalt übernimmt die Gemeinde.

## § 8

Abstellplätze; Anordnung <sup>1</sup>Im Feld B hat die Zufahrt zu den Abstellplätzen von der Nordstrasse her zu erfolgen. Im Feld C dürfen Abstellplätze nur an den im Gestaltungsplan eingetragenen Orten und entlang der Strasse errichtet werden. Im Feld D sind Abstellplätze nicht zulässig.

Anzahl <sup>2</sup>Für die Einfamilienhäuser in den Feldern A und B sind pro Einheit zwei Abstellplätze zu schaffen. Für die Doppel Einfamilienhäuser im Feld D sind im Feld C pro Einheit zwei Abstellplätze anzulegen. Zusätzlich ist im Feld C pro Einheit auf Feld C ein Abstellplatz zu schaffen.

## § 9

Bepflanzung Pro Wohneinheit ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

## 4. Bauvorschriften

### § 10

Nutzung Neben Wohnnutzung ist auch nichtstörendes Kleingewerbe (Büros, Praxen, Ateliers etc.) zulässig.

### § 11

Baufelder, Geschossigkeit <sup>1</sup>Der Gestaltungsplan legt Baufelder fest, innerhalb deren höchstens zweigeschossig bzw. eingeschossig gebaut werden darf; die übrigen Flächen dürfen nicht für Hochbauten beansprucht werden. In Abweichung von diesem Grundsatz dürfen im Feld A ausserhalb der Baufelder Klein- und Anbauten erstellt werden (vgl. § Allgemeinen

Verordnung zum kantonalen Baugesetz [AbauV] und Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Scherz).

Zwangsbaulinien <sup>2</sup>Die Zwangsbaulinie ein Geschoss und die Zwangsbaulinie zwei Geschosse in den Feldern B und C bezwecken die Schaffung eines räumlich deutlich gefassten Strassenraumes. Die Zwangsbaulinie zwei Geschosse im Feld D bezweckt einen klar begrenzten Abschluss des Baugebietes.

Die Zwangsbaulinie ein Geschoss muss bei baulicher Inanspruchnahme der Parzelle mit mindestens einer Gartenmauer in der Höhe von 1.80 m eingehalten werden.

Die Zwangsbaulinie zwei Geschosse muss bei baulicher Inanspruchnahme der Parzelle in jedem Fall in einer Höhe von zwei Geschossen eingehalten werden.

Im Feld B dürfen die einzelnen Abschnitte der Zwangsbaulinie ein Geschoss auf einer Länge von maximal 5 m für die Einfahrt durchbrochen werden. Diese Einfahrt muss mit vollflächigen Toren geschlossen werden.

Im Feld C dürfen die einzelnen Abschnitte der Zwangsbaulinie ein Geschoss jeweils an beiden Enden auf einer Länge von maximal 3.50 m für die Einfahrt durchbrochen werden. Diese Einfahrt muss mit vollflächigen Toren geschlossen werden.

## § 12

Erdgeschosskote Die Erdgeschosskote der zu errichtenden Bauten hat innerhalb eines Spielraums von plus/minus 0.25 m bezogen auf die im Gestaltungsplan für jedes Baufeld eingetragene Kote zu liegen. Der Gemeinderat legt die definitive Erdgeschosskote in der Baubewilligung fest.

### § 13

Ausnutzung Auf den einzelnen Baufeldern können die im Plan angegebenen Bruttogeschossflächen errichtet werden, wobei die Dachgeschosse mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0.8 m in den Feldern A und D nicht angerechnet werden.

### § 14

Materialisierung Ziel des Gestaltungsplanes ist eine möglichst weitgehende Materialeinheit für die einzelnen Bauten und die Siedlung im gesamten.

### § 15

Dachgestaltung, Dachaufbauten <sup>1</sup>Die Dächer aller Bauten sind - abgesehen von Flach- und Pultdächern - mit engobierten Ziegeln einzudecken.

Feld A <sup>2</sup>Im Feld A sind nur gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Der First hat entsprechend der südlich angrenzenden bestehenden Einfamilienhäuser von Nord nach Süd zu verlaufen.

Zulässig sind ausschliesslich folgende Dachdurchbrüche:

Dachflächenfenster (Rohlichtmass max. 0.70 m<sup>2</sup>), stehende Lukarnen und Schleppgauben.

Das Dach darf höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden, wobei ein Dachdurchbruch eine Breite von maximal 1.50 m aufweisen darf.

Der First von stehenden Lukarnen darf höchstens eine Höhe von 0.60 m unter derjenigen des Firstziegels des Hauptfirstes erreichen.

Feld B <sup>3</sup>Im Feld B sind die zweigeschossigen Bauten mit Pultdächern mit einer Neigung von 15° und einer maximale Firsthöhe von 8.30 m zu versehen; Dachdurchbrüche sind nicht erlaubt. Die eingeschossigen Bauten im Feld B sind mit Flachdächern auszustatten.

Feld C <sup>4</sup>Im Feld C sind nur Flachdächer gestattet, die über zweigeschossigen Bauten nicht nutzbar ausgestaltet werden dürfen.

Feld D

<sup>5</sup>Im Feld D sind nur gleichseitige Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Der First hat von Ost nach West zu verlaufen.

Zulässig sind ausschliesslich folgende Dachdurchbrüche:

Dachflächenfenster (Rohlichtmass max. 0.70 m<sup>2</sup>), stehende Lukarnen und Schleppgauben.

Das Dach darf höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden, wobei ein Dachdurchbruch eine Breite von maximal 1.50 m aufweisen darf.

Der First von stehenden Lukarnen darf höchstens eine Höhe von 0.60 m unter dem Firstziegel des Hauptfirstes liegen.

## § 16

Oberflächen- und  
Dachwasser

Nicht genutztes Oberflächen- und Dachwasser ist oberflächlich abzuleiten bzw. versickern zu lassen.

## 5.

## Schlussbestimmungen

## § 17

Inkrafttreten,  
Genehmigung

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup>Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

# Gestaltungsplan "Eiergass"

gemäß § 17 BauG

Situationsplan 1: 500

21.9.00 II

BAUDEPARTEMENT DES KANTONS AARGAU



Abteilung Verkehr

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1: 25'000



Vorprüfungsbericht vom: 6. Aug. 1999

Öffentliche Auflage vom: 27. Sep. 1999 bis: 28. Okt. 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeamann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 16. August 2000

Der Staatsschreiber:

## Genehmigungsinhalt

- Baulinie zur Kantonsstrasse K 401.
- Strassen-/Weglinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
- Zwangsbaulinie zwei Geschosse
- Zwangsbaulinie ein Geschoss
- Baufelder mit festgelegter BGF ein Geschoss
- Baufelder mit festgelegter BGF zwei Geschosse
- Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3m gewährleistet sein.
- Strassenbereich mit Asphaltbelag
- Strassenbereich mit Naturbelag
- Perimeter W2
- Bäume (hochstämmige Laubbäume)
- Feldeinteilung Felder A bis D

## Orientierungsinhalt

- Parzellengrenzen
- bestehende Strassen

