

Teiländerung Gestaltungsplan

gemäss § 21 BauG

Änderung der Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes „Kallematt / Müselmatte“:

- Situation 1:500 (unverändert)
- Längenprofile Erschliessungsstrassen 1+2 1:500/50 (unverändert)

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom:

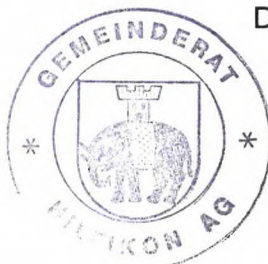
Vorprüfungsbericht vom: 12. April 2007

Öffentliche Auflage vom: 4. Juni 2007

bis: 4. Juli 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. September 2007

Der Gemeindeammann:



Die Gemeindefeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Februar 2008

Der Staatsschreiber:

3. Oktober 2007 / Pu

STEINMANN
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

Die Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplanes „Kallematt / Müselmatte“ sind wie folgt zu ändern:

Genehmigungsinhalt (Änderung):

§ 10

Geschosse /	...
Grenzabstände	Dachneigung: Null oder 30 bis 45 Grad
	...

§ 11

Dachgestaltung	Es sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 ° bis 45 ° zulässig. Die Firstrichtung ist grundsätzlich hangparallel. Voraussetzung für die Wahl von flachen oder geneigten Dächern und der Firstrichtung ist eine optisch gute Einfügung in die Umgebung.
----------------	--

Bestehende Sondernutzungsvorschriften (Orientierung):

§ 10

Geschosse /	...
Grenzabstände	Dachneigung: 30 bis 45 Grad
	...

§ 11

Dachgestaltung	Für Klein- und Anbauten sowie bei Garage-trakten und Terrassen, welche hangseits mit dem umgebenden Terrain verbunden sind und höchstens auf einer Breite von 18 m in Erscheinung treten, sowie bei Hauptbauten im Baufeld T (Terrassenhäuser) ist der Bau von Flachdächern gestattet. Bei Hauptbauten im Baufeld E / D / REFH sind nur geneigte Dächer von 30 ° bis 45 ° zulässig. Die First-richtung ist immer hangparallel. Im ersten Baufeld E / D / REFH kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden. Querfirste sind möglich, wenn das Erscheinungsbild der Bauten sich optisch hangparallel eingliedert.
----------------	--



Gestaltungsplan „Kallematt / Müselmatte“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Längenprofil Strasse 1 + 2 1:500/50



Verfasser:

WBM Waser Baumanagement & Co. Bauingenieurwesen in 5524 Nesselbach

Tel 056 / 622 33 77 Fax 056 / 622 33 84

HUP Architekten + Planer in 5610 Wohlen

Tel 056 / 621 89 81 Fax 056 / 621 89 82

Mitwirkungsbericht vom: 29.01.2001
Vorprüfungsbericht vom: 01.12.2000
Öffentliche Auflage vom: 18.12.2000 bis: 18.01.2001
Beschlossen vom Gemeinderat am: 29.01.2001

Der Gemeindeammann:

L. LGC

Der Gemeindeschreiberin:

Hupner



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 28. März 2001

Der Staatsschreiber:

J. F. Sch.

Zweck des Gestaltungsplanes	§ 1 Der Gestaltungsplanes „Kallematt/Müselmatte“ verfolgt folgende Ziele: • Eine gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft (Hanglage, Aussicht und Ansicht). • Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Neubauten und die gute Einordnung ins Landschaftsbild. • Den sorgfältigen Umgang mit dem Terrain und eine überzeugende Gestaltung der Gärten und Aussenräume. • Eine möglichst rationelle und flächensparende Erschliessung und Parkierung auf den einzelnen Parzellen. • Eine möglichst verdichtete Bauweise.
Bestandteile des Gestaltungsplanes	§ 2 Der Gestaltungsplan besteht aus: • Situationsplan 1:500 • Sondernutzungsvorschriften
Perimeter	§ 3 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.
Verhältnis zur Grundordnung	§ 4 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hilfikon.
Planbeilagen	§ 5 Zusätzlich zu den in der Bau- und Zonenordnung genannten Unterlagen ist jedem Baugesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodendeckung, Einfriedung, Stützmauer etc.
Eingliederung ins Landschaftsbild	Gebäude, Erschliessungen, Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen müssen sich so ins Landschaftsbild einordnen, dass sie vom Dorf und vom Bach her diskret in Erscheinung treten.

Abstände Die Abstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäuser

Umgang mit dem Terrain Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Terrassierungen sollen sich harmonisch und über die Parzellengrenzen hinweg in das Landschaftsbild einordnen.

§ 6

Baufelder für Hauptbauten Die Baufelder geben eine klare Zuweisung für die Hauptbauten an, aufgeteilt in Baufelder für Einfamilienhäuser, Doppel-Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sowie Terrassenhäuser.

Baufeld **E/D/REFH** Innerhalb des Baufeldes E/D/REFH sind Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, Doppel-einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen oder Reiheneinfamilienhäuser zugelassen.

Baufeld **T** Innerhalb des Baufeldes T sind Terrassenhäuser mit bis zu 3 Wohnungen pro Einheit zugelassen.

Arealüberbauungen Arealüberbauungen sind zulässig ab einer minimalen Arealgrösse von 3000 m².

§ 7

Baulinien **E/D/REFH** Tal- und bergseits der Strasse wird die Baulinie für die Hauptbauten mit 4 m festgelegt.

Baulinien **T** Talseits der Strasse wird die Baulinie für die Hauptbauten mit 5 m festgelegt.

Baulinien entlang der Zonengrenze Kulturland Bergseits wird die Baulinie für die Hauptbauten mit 2 m zur Zonengrenze „Kulturland“ festgelegt. Stützkonstruktionen und Zäune müssen 0.5 m Abstand zur Zonengrenze einhalten (Bewirtschaftung Kulturland).

Baulinien für Garagen und Schöpfe entlang der Strasse Talseits der Strasse dürfen Garagen sowie Schöpfe deren Gebäudehöhe nicht höher als 3.0 m ist, die Baulinie für Hauptbauten bis zur Baulinie für Garagen und Schöpfe überschreiten. Massgebend ist der äusserste Punkt der Baute (inkl. Dachvorsprung).

Baulinien für Klein- und Anbauten entlang dem Bach

Auf der Baulinie entlang der Zonengrenze sind Stützmauern mit einer Höhe von max 1.5 m zulässig. Klein und Anbauten können bis an die Baulinie für Kleinbauten entlang der Zonengrenze „Bach“ gebaut werden.

§ 8

Erschliessung

Es ist eine möglichst direkte Erschliessung der Grundstücke von der Strasse her ohne grosse Umwege und Niveaudifferenzen anzustreben.

Kehrplatz **LKW**

Nach der Brücke über den Ehrusbach ist der Kehrplatz für LKW angeordnet. Der auf dem Plan markierte Bereich ist dafür auszuscheiden. Zügelwagen, Tankfahrzüge, etc. müssen ab dem Kehrplatz retour zu den einzelnen Abladeplätze gelangen.

Kehrplatz **PW**

Am Ende der Strasse 1 ist ein Kehrplatz für Personenwagen und für den Schneepflug vorzusehen.

Sammelplatz

Der Sammelplatz für Kehrricht, Grüngut etc. ist anschliessend an den Kehrplatz LKW anzuordnen. Der auf dem Plan markierte Bereich ist dafür auszuscheiden.

§ 9

Wegrecht für Fussweg

Die Weiterführung des Fussweges ab Parzellengrenze (Ausbauende Strasse 2) bis zum Dorf entlang vom Ehrusbach ist nicht Bestandteil vom Gestaltungsplan.

§ 10

Geschosse /
Grenzabstände

Ausnutzungsziffer:	keine
Geschosszahl:	keine
Maximale Gebäudehöhe:	9.50 m
Maximale Firsthöhe:	keine
Dachneigung:	30 bis 45 Grad
Kleiner Grenzabstand:	4.00 m
Grosser Grenzabstand:	4.00 m
Empfindlichkeitsstufe	ES II

Terrain-
veränderungen

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Das gewachsene Terrain darf maximal um 1.5 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Massgebend für das gewachsene Terrain ist der Terrainaufnahmeplan 1:500. Für Parkplätze oder den Bereich zwischen Haus und Strasse kann der Gemeinderat bei gestalterisch überzeugenden Lösungen ausnahmsweise grössere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bewilligen.

Abgrabungen

Abgrabungen dürfen mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen und sind im Bereich der Garagen nicht auf 1.5 m Höhe begrenzt.

§ 11

Dachgestaltung

Für Klein- und Anbauten sowie bei Garagetrakten und Terrassen welche hangseits mit dem umgebenden Terrain verbunden sind und höchstens auf einer Breite von 18 m in Erscheinung treten, sowie bei Hauptbauten im Baufeld **T** (Terrassenhäuser) ist der Bau von Flachdächern gestattet. Bei Hauptbauten im Baufeld **E / D / REFH** sind nur geneigte Dächer von 30° bis 45° zulässig. Die Firstrichtung ist immer hangparallel. Im ersten Baufeld **E/D/REFH** kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden. Querfirste sind möglich, wenn das Erscheinungsbild der Bauten sich optisch hangparallel eingliedert.

Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche bis zu einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppgauben auszubilden. Pro Gebäude sind nur Dachaufbauten zulässig

§ 12

Garagevorplätze

Rampen bzw. Garagevorplätze dürfen auf eine Länge von 4 m gemessen ab Strassen bzw. Gehweglinien höchstens 8 % Neigung aufweisen.

§ 13

Bäume und Hecken

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

Lärmschutz

§ 14

Damit die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können, muss die 1 Häuserreihe im Baufeld E/D/REFH zwingend so konzipiert sein, dass alle lärmempfindliche Räume über seitliche Fenster belüftet werden können.

Ansonsten sind keine weiteren planerischen Massnahmen notwendig.

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.

GESTALTUNGSPLAN "KALLENMATT / MÜSELMATTE"

Gemäss §21 BauG.

PARZELLE

452, 453

OBJEKT

ERSCHLISSUNGSSTRASSE 1+2

PLAN

SITUATION 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften
- Längsprofil Erschliessungsstrasse 1+2



Übersichtsskizze 1:25000

PLAN NR.	601-0101	FORMAT
OBJEKT	601	BA/BA
NAME		DATUM
PROJEKT	WASER	22.3.2000
GEPRÜFT	WASER	22.3.2000
GEZEICHNET	RS	22.3.2000
ÄNDERUNGEN	RS	2.10.2000
	RS	27.11.2000
	RS	24.12.2001

Landigentümer	PROJEKTVERFASSER	PROJEKTVERFASSER
Leo Keusch, Alte Landstrasse 156	HUP ARCHITEXTEN UND PLANER	WBM Wasser, Baumanagement & Co
5613 Hüllikon 056/622 11 94	5610 Wohlen 056 / 621 98 81	5524 Nesselbach 056 / 622 33 77

Mitwirkungsbericht vom: 29.01.2001
Vorprüfungsbericht vom: 01.12.2000
Öffentliche Auflage vom: 18.12.2000 - 18.01.2001
Beschlussen vom Gemeinderat am: 29.01.2001

Der Gemeindevorstand:

der Gemeindevorstand:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. März 2001

Der Staatssekretär:

Genehmigungsinhalt

- Baulinie für Hauptbauten
- Baulinie für Kleinbauten
- Baulinie für Garagen und Schöpie
- Perimeter
- Strassen- und Weglinien
(Enteignungsrecht) nach § 132 BauG.
- Wegrecht für Fussgänger
- Bereich für Fussweg entlang Zonengrenze
- E/D/REFH Baulinie für Hauptbauten E/D/REFH
- T Baulinie für Hauptbauten Terrassenhäuser

Orientierungsinhalt

- Bewilligtes Strassenprojekt
- Bestehende Strassen
- Projektierte Strassen
- Sickerstein Randzone Strasse
(Versickerung Strassenwasser mit
Überlaufmöglichkeit über SS in
Sickermulde)
- Zone für interne Wegerschliessung
- Gewässer
- Freihaltefeld Magerwiese
- Freihaltefeld Bach
- Bestehende Zonengrenze
- Sichtlinie als begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und
Knotensichtweite A
- Bestehende Baulinie GR

Objekte als Projektstudie
ohne Rechtswirkung !

Objekte als Projektstudie
ohne Rechtswirkung !

