



Gestaltungsplan «Altberg»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Höhenkurvenplan 1:1000



Vorprüfungsbericht vom:

6. November 2003

Mitwirkungsbericht vom:

9. August 2004

Öffentliche Auflage vom:

8. Dezember 2003 bis 19. Januar 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am:

9. August 2004

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Oktober 2004

Der Staatsschreiber:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

*Zweck des
Gestaltungsplanes*

Mit dem Gestaltungsplan «Altberg» werden folgende Zwecke verfolgt:

- Die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume
- Die Abstimmung der Wohnsiedlung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Die haushälterische Nutzung des Bodens
- Die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und einer angemessenen Ausstattung mit Anlagen für Freizeit und Erholung

§ 2

*Bestandteile des
Gestaltungsplanes*

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500
- Höhenkurvenplan 1:1'000

§ 3

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹ Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht sowie in der Wohnzone W3 (bestehender Fussweg). Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und des Bauzonenplanes.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsgesetzgebung.

§ 4

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet.

B. Bauweise und Gestaltung

§ 5

Baufelder

¹ Bauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zu errichten. Sie dürfen auf die Baufeldgrenzen gestellt werden.

² Zwischen Gebäuden innerhalb der einzelnen Baufelder als auch gegenüber Gebäuden in benachbarten Baufeldern ist ein Gebäudeabstand von mindestens 4.0 Metern einzuhalten. Die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen bleiben vorbehalten.

³ Innerhalb des Baufeldes D ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7.50 Metern einzuhalten.

⁴ Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern damit der Zweck des Gestaltungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

⁵ In den im Situationsplan schraffierten Baufeldbereichen sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit jedoch nur die zu den Wohnungen gehörenden Terrassenanlagen zulässig.

§ 6

Grundmasse

¹ Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 74 und 75 dürfen maximal 12'250 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden.

² Neubauten dürfen maximal drei Vollgeschosse aufweisen und eine Gebäudehöhe von 10.80 m nicht überschreiten. Bei einer Inanspruchnahme der maximal zulässigen Vollgeschosszahl darf bei den Bauten bergseits der Erschliessungsstrasse kein Dachgeschoss (Attika) erstellt werden.

³ Der ursprüngliche und für die Bemessung der Gebäudehöhe massgebliche Geländeverlauf ist dem Höhenkurvenplan 1:1'000 zu entnehmen, der integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans bildet.

§ 7

Gestaltung

¹ Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.

² Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.

³ Oberhalb der Erschliessungsstrasse dürfen nur terrassierte Bauten erstellt werden.

⁴ Terrassen dürfen seitlich mit einem transparenten Windschutz versehen werden, der gestalterisch gut auf das Fassadenbild abzustimmen ist. Nicht zulässig sind geschlossenen Bauten, wie zum Beispiel Wintergärten und dgl.

	§ 8
<i>Siedlungsplatz</i>	Der im Situationsplan speziell bezeichnete Bereich für einen zentralen Siedlungsplatz dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der Terrassenhäuser als Erholungs- und Freizeitanlage und ist entsprechend zu gestalten.
	§ 9
<i>Gruppenplätze</i>	Den Baufeldern A, B und C ist je ein zentraler Gruppenplatz zugeordnet. Diese Gruppenplätze sind von den Zufahrtsstrassen zu Fuss erreichbar. Sie dienen als Begegnungsraum und sind entsprechend zu gestalten.
	§ 10
<i>Gemeinschaftliche Bauten und Anlagen</i>	¹ Der Bereich für gemeinschaftliche Bauten und Anlagen dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnsiedlung «Altberg» als Treffpunkt für Spiel, Freizeit und Erholung. ² In dem im Situationsplan speziell bezeichneten Bereich kann die für diese Zwecke notwendige Infrastruktur, wie Gemeinschaftsräume, Spielplätze und dgl., erstellt werden.
	§ 11
<i>Spielflächenverbot</i>	In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen ist die Erstellung von Spielplätzen unzulässig.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 12

Erschliessung

¹ Die Baufelder A, B und D werden von einer neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse erschlossen. Das Baufeld C wird von der Rüslerstrasse her erschlossen.

² Die neue Erschliessungsstrasse muss derart angelegt werden, dass sie in einem späteren Zeitpunkt für die allfällige Erschliessung des Gebietes «Leiächer» verlängert werden kann.

³ Die Strassenachse hat im Bereich der Einmündung in die Fusswegparzelle 826 deren Höhenniveau zu übernehmen.

§ 13

Anordnung der Parkierung

¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in unterirdischen Sammelgaragen zusammen zu fassen. Die Lage der Zufahrten zu diesen Garagen ist im Situationsplan bezeichnet.

² Besucherparkplätze sind oberirdisch und an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzulegen.

§ 14

Siedlungsfussweg

Der im Situationsplan bezeichnete Siedlungsfussweg verbindet die Freizeit- und Erholungsbereiche und ist entsprechend zu gestalten. Er ist dauernd als durchgehende Verbindung offen zu halten.

§ 15

Verbindungswege

Die im Situationsplan bezeichneten offenen Verbindungswege sind dauernd als durchgehende Verbindungen frei zu halten und dürfen nicht überdeckt werden.

D. Schlussbestimmungen

§ 16

*Inkrafttreten
Gestaltungsplan*

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

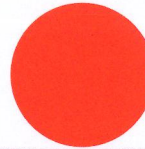
² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Genehmigungsinhalt

Koordinatenverzeichnis Baufelder

Punkt Nr.	X	Y	Punkt Nr.	X	Y	Punkt Nr.	X	Y
1	...	...	26	...	...	51	...	...
2	...	...	27	...	...	52	...	...
3	...	...	28	...	...	53	...	...
4	...	...	29	...	...	54	...	...
5	...	...	30	...	...	55	...	...
6	...	...	31	...	...	56	...	...
7	...	...	32	...	...	57	...	...
8	...	...	33	...	...	58	...	...
9	...	...	34	...	...	59	...	...
10	...	...	35	...	...			
11	...	...	36	...	...			
12	...	...	37	...	...			
13	...	...	38	...	...			
14	...	...	39	...	...			
15	...	...	40	...	...			
16	...	...	41	...	...			
17	...	...	42	...	...			
18	...	...	43	...	...			
19	...	...	44	...	...			
20	...	...	45	...	...			
21	...	...	46	...	...			
22	...	...	47	...	...			
23	...	...	48	...	...			
24	...	...	49	...	...			
25	...	...	50	...	...			

Gemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil



Kanton Aargau

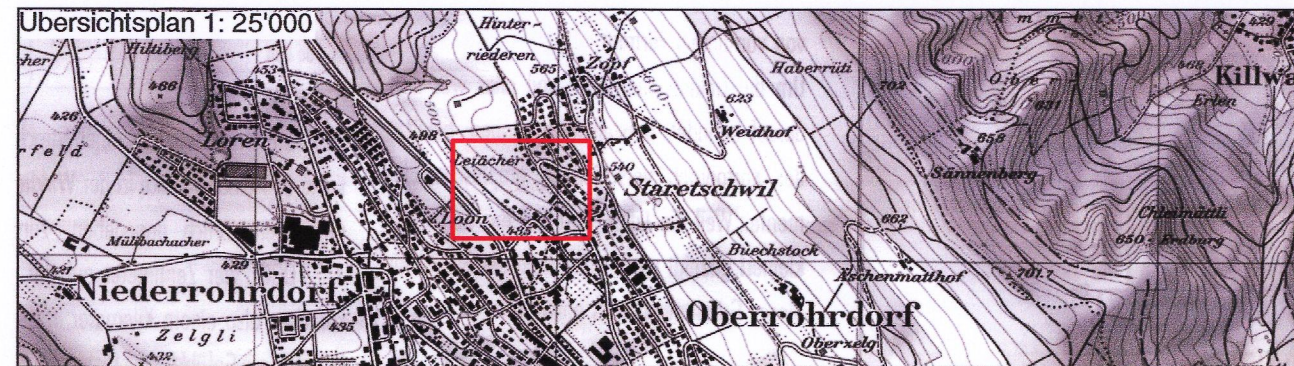
Gestaltungsplan «Altberg»

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1: 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Höhenkurvenplan 1:1'000



Vorprüfungsbericht vom : 6. November 2003
Mitwirkungsbericht vom : 9. August 2004
Öffentliche Auflage vom : 8. Dezember 2003 bis 19. Januar 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am : 9. August 2004
Der Gemeindeammann: *T. Mohr*
Der Gemeindeschreiber: *T. Bmly*

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Oktober 2004

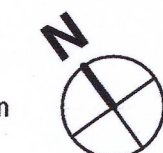
Der Staatsschreiber: *[Signature]*

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufelder § 5
- 16 Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)
- ||||| Bereich für Terrassenanlagen § 5, Abs. 5
- ==== Bereich für zentralen Siedlungsplatz § 8
- [P] Bereich für zentralen Gruppenplatz mit Zugang Tiefgarage (P) § 9
- ↔ Hauptzugang Gruppenplatzbereich § 9
- ==== Bereich für gemeinschaftliche Bauten und Anlagen § 10
- [X] Verbot von Spielplätzen § 11
- ➔ Zufahrt Parkgaragen § 13, Abs. 1
- ↕ Bereich für optionale Zufahrt Parkgarage
- [BP] Bereich für Besucher-Parkplätze § 13, Abs. 2
- ||||| Siedlungsfussweg mit Spiel- und Erholungsbereichen § 14
- ↔ Offene Verbindungswege § 15
- Fusswege / Radwege bestehend
- Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG) § 12

Orientierungsinhalt

- [Shaded] Bestehende Gebäude
- [Dashed] Hauptgebäude gemäss Vorprojekt
- [Yellow] Sammelstrasse bestehend
- [Light Yellow] Erschliessungsstrasse geplant
- Fusswege / Radwege bestehend
- B / A Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtdistanz B und Knotensichtweite A
- [Blue] Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein.



PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTERBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH
TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

Dokument: 20283_05B_40803_GP Auflage
Grundlage: 20283_17B_30423_Kataster

