



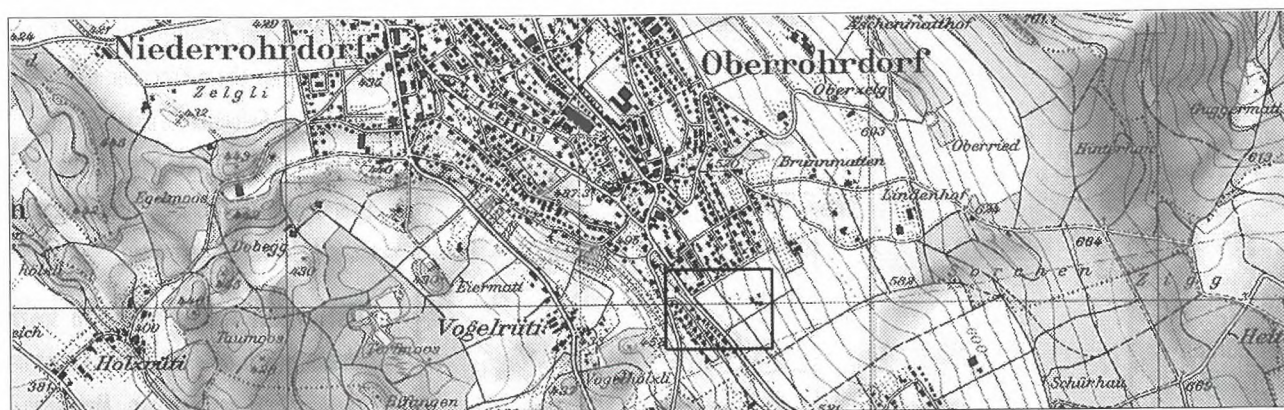
Gestaltungsplan «Im Feld»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

– Situationsplan 1:500



6. Dezember 2007

Mitwirkungsbericht vom:	30. November 2006
Vorprüfungsbericht vom:	5. März 2007
Öffentliche Auflage vom:	26. April bis 25. Mai 2007
Beschlossen vom Gemeinderat am:	10. März 2008
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen.....	3
B. Bauweise und Gestaltung	4
C. Erschliessung und Parkierung	6
D. Freiraum.....	8
E. Gemeinsame Ausstattung und Ökologie.....	9
F. Schlussbestimmungen.....	9

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, folgenden Gestaltungsplan im Sinne von § 21 BauG mit nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Mit dem Gestaltungsplan «Im Feld» werden folgende Zwecke verfolgt:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens
- Die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume sowie des Ortseinganges und Siedlungsrandes
- Die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und der gemeinsamen Ausstattung
- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Hochstrasse (K411)

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

§ 3

Ergänzendes Recht

¹ Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht. 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 Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

§ 6

Grundmasse

¹ Im Gestaltungsplanperimeter dürfen maximal 10'879 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden, davon ausgenommen sind die Zwischenklimazonen. Im Gestaltungsplanperimeter sind für Zwischenklimazonen maximal 1'632 m² Bruttogeschossfläche zulässig, jedoch höchstens 20 m² je Wohneinheit.

Die Bruttogeschossfläche verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder:

Baufeld	Maximal realisierbare Bruttogeschossfläche	Zwischenklimazone (Maximale BGF)
A	1'613 m ²	235 m ²
B	1'613 m ²	235 m ²
C	1'613 m ²	235 m ²
D	1'613 m ²	235 m ²
E	1'517 m ²	231 m ²
F	1'455 m ²	231 m ²
G	1'455 m ²	230 m ²

² Die zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen sind im Situationsplan geregelt. Es sind keine Dach- und Attikageschosse zulässig.

§ 7

Dachform

Bauten sind mit Flachdächern mit maximal 5% Neigung zu versehen. Für Klein- und Anbauten kann der Gemeinderat andere Dachformen bewilligen.

§ 8

Gestaltung

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

§ 9

Lärmschutz

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II gemäss § 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

² Mit den Baugesuchen ist der Nachweis zu erbringen, dass sich jeder Raum über mindestens ein Fenster lüften lässt, vor welchem die Summe aller Pegeldämpfungen, bezogen auf den Emissionswert der Kantonsstrasse K411, mindestens 19 dB(A) beträgt. Sollte dies das Bauvorhaben unverhältnismässig belasten, kann der Gemeinderat auf Gesuch hin max. ein Raum pro Wohnung von dieser Vorschrift ausnehmen. In diesem Fall sind die Anforderungen von Art. 22 USG an Baubewilligungen zu beachten.

§ 10

Lärmschutzeinrichtungen

¹ Zur Abschirmung vor Strassenlärm dürfen bis an die Spezialbaulinie Lärmschutzeinrichtungen im Sinne von § 111 Abs. 1 lit. d) BauG erstellt werden. Für die Lärmschutzeinrichtungen ist die Verwendung lärmabsorbierender Materialien vorzusehen.

² Diese Lärmschutzeinrichtungen sind beim Nachweis der Pegeldämpfungen nach § 9 Abs. 2 nicht anzurechnen.

³ Lärmschutzeinrichtungen, inkl. Bereich zwischen Strasse und Wand, sind gut zu gestalten und als Bestandteil der Siedlung «Im Feld» ins Gesamtkonzept Freiraumgestaltung gemäss § 24 dieser Vorschriften einzubeziehen.

⁴ Für den Unterhalt der Lärmschutzeinrichtungen sind die Grundeigentümer verantwortlich.

§ 11

Etap pierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teilbebauung der einzelnen Baufelder voraus.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 12

Haupterschliessung

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge sowie die Zufahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt über die Hochstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

§ 13

Interne Erschliessung

Die siedlungsinterne Erschliessung für Fussgänger und Radfahrer wird über den gemeinschaftlichen Freiraumbereich gewährleistet.

§ 14

Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen sind sicher und gut zu gestalten und dauernd als durchgehende Verbindungen frei zu halten.

² Die Verbindungen entlang der Tännkliacherstrasse sowie zwischen Hochstrasse und Panoramaweg sind öffentlich zugänglich.

§ 15

Privates Trottoir

¹ Das im Situationsplan ausgeschiedene private Trottoir dient als Weiterführung des öffentlichen Trottoirs entlang der Hochstrasse.

² Die Erstellungskosten werden durch die Grundeigentümer getragen. Für den Unterhalt ist die Gemeinde Oberrohrdorf zuständig.

§ 16

Fahrwegverbindung Panoramaweg

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Fahrwegverbindung zum Panoramaweg ist durch die Grundeigentümer als befahrbare Fläche mit den im Situationsplan bezeichneten Massen zu erstellen und zu unterhalten. Der Fahrbahnbereich soll in die Platzgestaltung miteinbezogen werden.

² Im Falle einer nördlichen Bauzonenerweiterung zu einem späteren Zeitpunkt dient die Fahrwegverbindung als Quartiererschliessung für die neu zu erschliessenden Gebiete.

³ Der Gemeinde Oberrohrdorf wird das Recht erteilt, die Verbindung im Falle einer nördlichen Bauzonenerweiterung als Quartiererschliessung zu nutzen. Sie übernimmt ab diesem Zeitpunkt den Unterhalt der Quartiererschliessung. Zudem übernimmt die Gemeinde die Kosten für allfällige bauliche und gestalterische Anpassungen.

⁴ Der Ausbaustandard der Fahrwegverbindung hat eine spätere Weiterführung der Verbindung als Quartierserschliessung zu gewährleisten.

§ 17

Not- und Umzugsfahrzeuge

Die Zufahrt für Not- und Umzugsfahrzeuge erfolgt über den Panoramaweg an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Die Zugänge sind bis zum gemeinschaftlichen Freiraumbereich als befahrbare Flächen mit einer Breite von 3.00 Metern vorzusehen.

§ 18

Wendemöglichkeiten

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Wendemöglichkeiten für ein Kehrlichtfahrzeug bzw. für Personenwagen zu gewährleisten.

§ 19

Parkierung

¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen Sammelgarage zusammen zu fassen.

² Besucherparkplätze sind oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sowie unterirdisch in der Sammelgarage im Bereich der Ein- und Ausfahrt anzulegen. Die unterirdischen Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.

§ 20

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze für Fahrräder sind unterirdisch anzuordnen. Ein begrenztes Angebot an Abstellplätzen ist je Baufeld ebenerdig, gedeckt und gut zugänglich anzuordnen.

D. Freiraum

<i>Individueller Freiraumbereich</i>	§ 21 Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für individuelle Freiräume dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Erdgeschosswohnungen.
<i>Gemeinschaftlicher Freiraumbereich</i>	§ 22 ¹ Der gemeinschaftliche Freiraumbereich dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnsiedlung «Im Feld» als Treffpunkt für Spiel, Freizeit und Erholung sowie der siedlungsinternen Verbindung. Er ist in der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage als attraktiver und gestalterisch zusammenhängender Freiraumbereich zu erstellen. ² Im gemeinschaftlichen Freiraumbereich kann die für diese Zwecke notwendige Infrastruktur, wie Spielplätze, Sitzgelegenheiten und dgl., erstellt werden.
<i>Siedlungsrand</i>	§ 23 ¹ Der Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone am südwestlichen Arealrand ist sorgfältig zu gestalten (z.B. mit Bäumen). ² Gegenüber dem angrenzenden Kulturland ist ein Streifen von mindestens 2.00 m Breite vor Klein- und Anbauten sowie Bäumen dauernd freizuhalten.
<i>Gesamtkonzept Freiraumgestaltung</i>	§ 24 Für die Freiraumgestaltung ist der Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Bauetappe ein Gesamtkonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen. Dieses hat insbesondere die Lage, Materialisierung und Ausgestaltung der Freiraumbereiche, der Erschliessungsanlagen, der Lärmschutzeinrichtungen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen aufzuzeigen.

E. Gemeinsame Ausstattung und Ökologie

§ 25

Nachhaltiges Bauen

Für die Siedlung «Im Feld» gelten die Anforderungen an energieeffizientes Bauen gemäss § 21 lit e) ABauV.

§ 26

Ökologischer Ausgleich

Aussenräume und Gebäude haben folgende Massnahmen zum ökologischen Ausgleich aufzuweisen:

- Extensive Begrünung der Flachdächer mit einer artenreichen, einheimischen Saatmischung (Davon ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Dachflächen von Klein- und Anbauten sowie Flächen, die mit Anlagen zur Regenwassernutzung versehen sind)
- Artenreiche Wiese auf Flächen, auf denen keine intensive Erholungsnutzung stattfindet
- Einheimische und standortgerechte Pflanzen für mindestens ein Drittel der Gehölze und Bodendecker
- Versickerung des Meteorwassers auf der Parzelle (nach Möglichkeit)

§ 27

Entsorgung

Gemeinsame Sammelstellen für die Entsorgung sind so auszugestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

F. Schlussbestimmungen

§ 28

Inkrafttreten

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

Änderung, Aufhebung

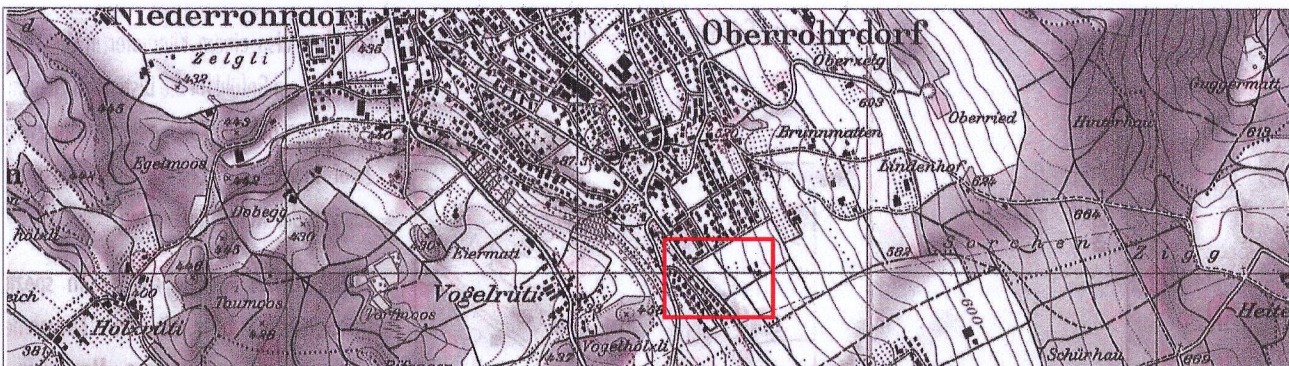
Die Änderung oder die Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan «Im Feld»

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1: 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



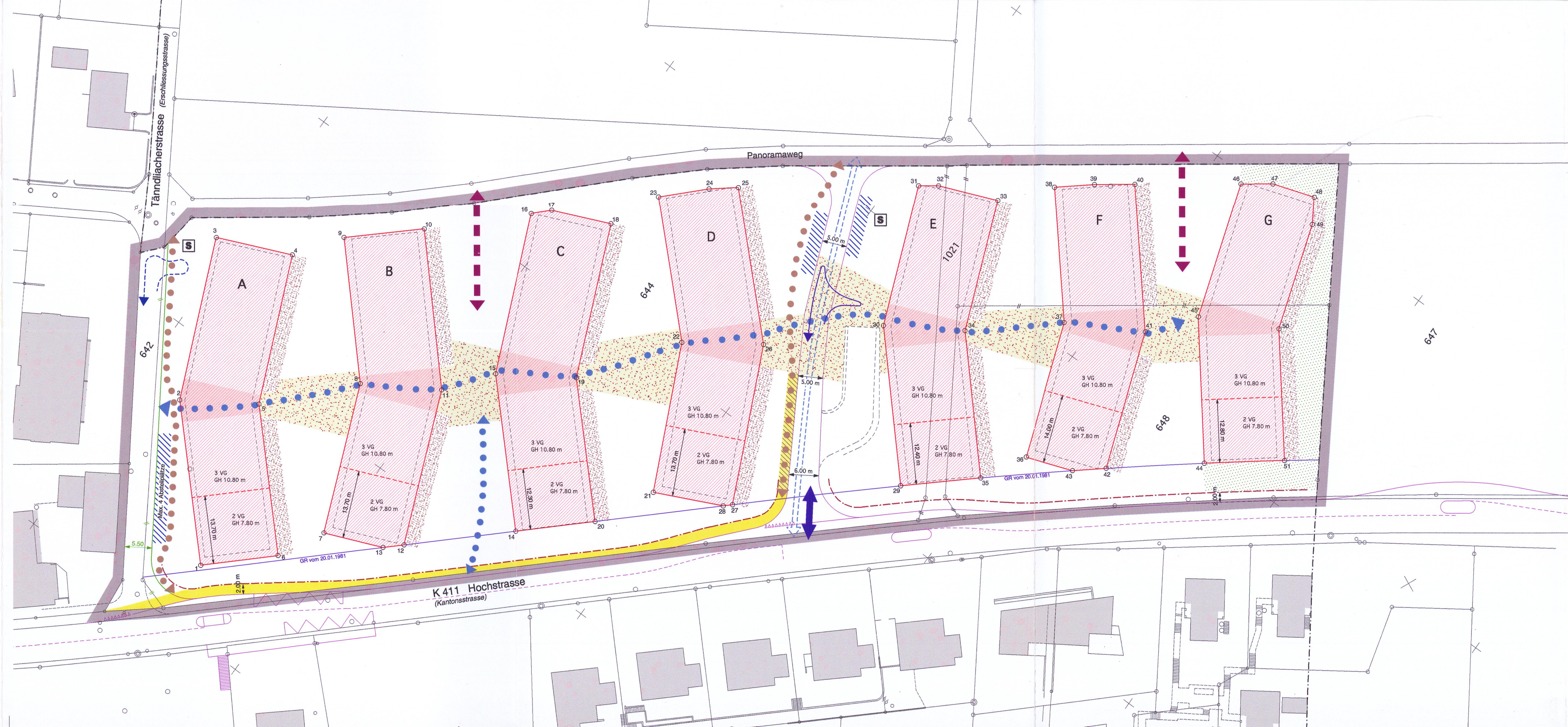
6. Dezember 2007

Mitwirkungsbericht vom : 30. November 2006
Vorprüfungsbericht vom : 5. März 2007
Öffentliche Auflage vom : 26. April bis 25. Mai 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am : 17. März 2008
Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

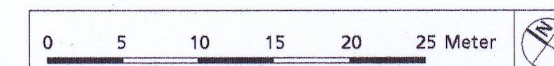


Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld mit zulässiger Vollgeschosszahl (VG) und Gebäudehöhe (GH)
- Bereich für zentrale Gebäudeerschliessung (Zwischenklimazone)
- Individueller Freiraumbereich
- Gemeinschaftlicher Freiraumbereich
- Siedlungsrand (Übergangsbereich Bauzone zu Landwirtschaftszone)
- Spezialbaulinie für Lärmschutteinrichtungen gemäss § 111 Abs. 1 lit d) BauG
- Arealerschliessung, Zufahrt Tiefgarage (für Motorfahrzeuge)
- Wendemöglichkeit für Kerichtabfuhr
- Wendemöglichkeit für Personenvagen
- Interne Erschliessung für Fussgänger u. Radfahrer (mind. 2.20 m Breite)
- Öffentliche Fusswegverbindung (mind. 2.00 m Breite)
- Zufahrt für Not- und Umzugfahrzeuge (mind. 3.00 m Breite)
- Fahrtwegverbindung (bei nördlicher Bauzonenerweiterung)
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
- Privates Trottoir (mind. 2.00 m Breite)
- Möglicher Standort für eine Sammelstelle Entsorgung
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht gemäss §132 BauG)
- Aufzuhebende Strassenlinie

Orientierungsinhalt

- Rechtskräftige Baulinie [GR: 20.01.1981]
- Öffentliches Trottoir
- Bebauung / Einfahrt Tiefgarage gemäss Bebauungs- und Erschliessungskonzept
- Bauzonengrenze
- Verlauf Hochstrasse / Fahrtwegverbindung gemäss Erschliessungskonzept
- Aufzuhebende Parzellengrenzen
- Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)



Dokument: 20354_05B_71208_GP.indd

Orientierungsinhalt

Koordinatenverzeichnis Baufelder			
Punkt Nr.	X	Y	
1	252'017.847	666'412.963	
2	252'040.730	666'437.487	
3	252'053.831	666'468.280	
4	252'039.356	666'474.416	
5	252'027.344	666'448.142	
6	252'006.374	666'423.668	
7	252'001.549	666'432.789	
8	252'013.143	666'461.461	
9	252'032.966	666'483.377	
10	252'020.928	666'494.219	
11	251'999.180	666'470.035	
12	251'987.093	666'440.253	
13	251'990.211	666'437.372	
14	251'970.426	666'455.724	
15	251'992.271	666'479.038	
16	252'005.192	666'509.452	
17	252'002.213	666'512.415	
18	251'990.893	666'517.224	
19	251'978.479	666'488.005	
20	251'958.549	666'466.742	
21	251'952.526	666'478.347	
22	251'965.465	666'506.227	
23	251'986.450	666'527.289	
24	251'979.122	666'534.589	
25	251'974.520	666'538.268	
26	251'951.850	666'515.515	
27	251'938.078	666'485.693	
28	251'939.467	666'484.406	
29	251'912.899	666'508.622	
30	251'934.506	666'532.765	
31	251'945.336	666'559.805	
32	251'942.049	666'562.177	
33	251'930.622	666'566.753	
34	251'920.625	666'541.547	
35	251'900.762	666'519.353	
36	251'895.786	666'528.095	
37	251'905.290	666'554.588	
38	251'922.834	666'575.693	
39	251'916.648	666'580.836	
40	251'910.045	666'585.650	
41	251'890.933	666'562.658	
42	251'881.325	666'535.765	
43	251'886.589	666'531.395	
44	251'865.941	666'548.154	
45	251'884.055	666'571.264	
46	251'892.849	666'598.187	
47	251'887.827	666'601.995	
48	251'879.354	666'604.686	
49	251'876.358	666'599.873	
50	251'869.513	666'578.920	
51	251'853.150	666'558.096	