

GESTALTUNGSPLAN GROSSACKER

gemäss § 21 BauG

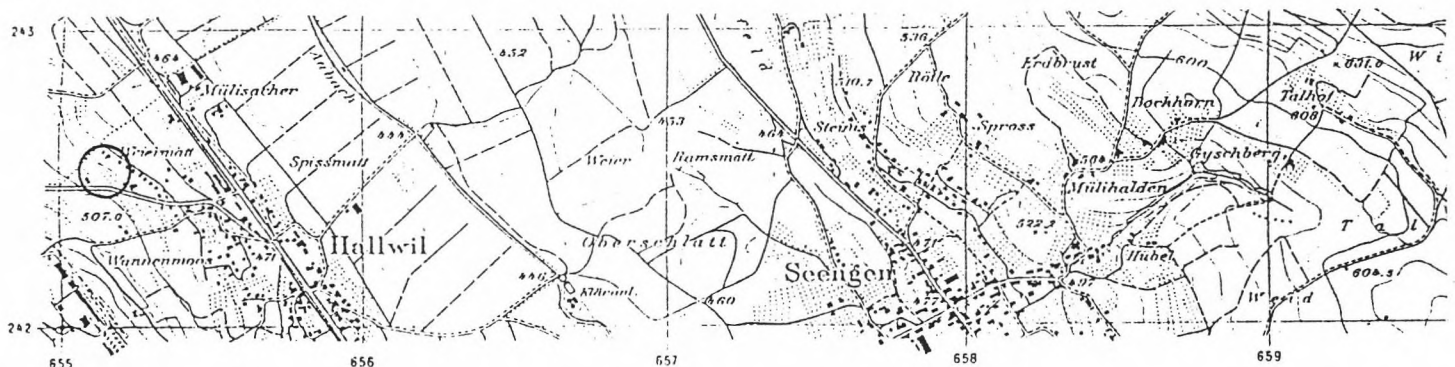


Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:200
- Bericht

Übersichtsplan 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: **15. Mai 1995**

Vorprüfungsbericht vom: **16. März 1995**

Öffentliche Auflage vom: **1. April 1995**

Beschlossen vom Gemeinderat am: **15. Mai 1995**

Der Gemeindeammann:

bis: **10. Mai 1995**

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **6. September 1995**

Der Staatsschreiber:

Ingress: Die Gemeinde Hallwil erlässt gestützt auf § 21 BauG vom 1.4.94 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

Geltung: Art. 1

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet.

Der Gestaltungsplan 1 : 200 ist Bestandteil der Sondernutzungsvorschriften.

Soweit durch die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gilt die Bauordnung der Gemeinde Hallwil.

Ziele: Art. 2

Ausgehend von den in § 21 BauG und § 3 ABauV aufgeführten Grundsätze sind die Sondernutzungsvorschriften insbesondere auf die folgenden Ziele ausgerichtet:

a) Nutzung

- Verschiedenartige Wohnungstypen mit hohem Wohnwert
- Wohnungszugehörige Gewerbe- und Praxisräume (stilles Gewerbe)
- haushälterische Nutzung des Bodens
- angemessene Anlagen für Freizeit, Spiel und Erholung

b) Gestaltung

- Zu Gruppen zusammengefasste Bauten in dichter Bauweise
- Dem Gelände angepasste Baukörper und Dachformen
- Feinmassstäblich gegliederte Fassaden und Dachaufbauten

c) Umgebung

- Zwischen den Bauten natürlicher Terrainverlauf mit abgestuften Böschungen und niedrigen Stützmauern
- Standortheimische und naturnahe Bepflanzungen
- Schallschutzmassnahmen entlang der Kantonsstrasse K250

d) Erschliessung

- Minimale Ausbaugrösse der Erschliessungsstrasse
- Anwohnerparkplätze unterirdisch
- minimale Anzahl von Besucherparkplätzen oberirdisch
- Beläge ausserhalb der Fahrbahnen unversiegelt und wasserdurchlässig, z.B. Rasengittersteine

e) Ausnützungsziffer

- Für die gesamte Überbauung beträgt die Ausnützungsziffer 0.7 für Wohnen und Gewerbe

Etappen: Art. 3

Die Etappen bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Hochbauten überbaubaren Flächen.

Die Hochbauten werden unterschieden nach

- Hauptbauten
- Nebenbauten
- Tiefbauten (Unterflurbauten)
- Kleinbauten

Zu den Hauptbauten zählen alle dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden und zu Wohn-, Gewerbe- oder Büro Zwecken genutzten Räume.

Zu den Nebenbauten zählen alle nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden An- und Kleinbauten wie Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, etc. ohne Anrechnung zur Ausnützungsziffer

Zu den Unterflurbauten zählen alle Ein- und Abstellräume, der Gebäudeerschliessung und Haustechnik dienenden Räume und dgl., soweit diese ausserhalb der Haupt- oder Nebenbauten angeordnet sind und das gewachsene Terrain um max. 1.00 m überragen (ausgenommen sind Garageneinfahrten und Kellertreppen), resp. vollständig unter Terrain liegen.

Kleinbauten (§ 18 Abs. 1 ABauV) können nach Bedarf auf den nicht definierten Flächen erstellt werden.

Gesamtüberbauung: Art. 4

In den einzelnen Baufeldern für Haustypen sind die folgenden Gebäudetypen zulässig:

- *Etappe 1, Haus A*

Geschosswohnungen mit max. 12 Wohnungen, Alters- und Invalidenwohnungen

- *Etappe 2, Haus B*

Geschosswohnungen mit max. 12 Wohnungen, Alters- und Invalidenwohnungen

- *Etappe 3, Haus C*

Geschosswohnungen mit max. 12 Wohnungen, Alters- und Invalidenwohnungen

Bei Geschosswohnungen sind anstelle einer Grosswohnung auch Kleinwohnungen, oder Büros und Praxen (stilles Gewerbe) möglich.

In den Baufeldern für Hauptbauten sind auch Nebenbauten oder Unterflurbauten möglich.

Baupolizeiliche Masse: Art. 5

Innerhalb der Baufelder gelten die folgenden Sondernutzungsvorschriften bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge, Gebäudehöhen sowie Geschosszahl:

- | | | | |
|-------------------|---------|------------|---------|
| - Gebäudeabstände | 14.50 m | | |
| - Gebäudelänge | 40.00 m | | |
| - Gebäudehöhen | 10.00 m | Firsthöhen | 13.00 m |

- Geschosszahl

1 Untergeschoss, 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss mit max. 80 % Ausbau der darunterliegenden Bruttogeschossfläche. Im weiteren gelten die Vorschriften der Bauordnung für die Beschaffenheit der Bauten.

Die Fläche der Baufelder für Nebenbauten kann wie folgt überbaut werden:

- 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen im EG

Profile:

Art. 6

Die Profile geben die Maximalmasse an, die unterschritten aber nicht überschritten werden dürfen, deren Horizontalmasse ab Strassenlinie und Vertikalmasse ab Strassenoberfläche bzw. gewachsenem Terrain gelten.

Dachformen:

Art. 7

Es sind Schrägdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° sowie einer Firstrichtung parallel zu den Höhenkurven vorzusehen. Einseitige Pultdächer über Nebenbauten sind möglich.

In allen Baufeldern sind Flach- und Pultdächer für untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Balkone, Wintergärten und dgl. möglich, sofern auf der Talseite das Schrägdach vorherrschend bleibt.

Über den Laubengängen auf den Nordseiten sind Bogendächer erlaubt.

Gestaltung:

Art. 8

Die Bauten und ihre Aussenanlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu gestalten.

Bei der Beurteilung sind insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Proportionierung der Bauvolumen und Bauteile
- Gliederung der Fassaden und Dachaufbauten
- Wirkung der Materialien und Farben
- Natürlichkeit der Umgebungsgestaltung

Parkierung:

Art. 9

Die Anzahl der Autoabstellplätze für Anwohner richtet sich nach der Norm der SN 641.400.

Sämtliche Autoabstellplätze für die Anwohner sind in Tiefgaragen vorzusehen.

Die Autoabstellplätze für Besucher sind entlang der Erschliessungsstrasse in einer Gruppe zusammenzufassen und mit Rasengittersteinen auszuführen.

Öffentliche Fusswege **Art. 10**

Die öffentlich begehbaren Fusswege sind im Zuge der Überbauung durch die Grundeigentümer zu realisieren.

Die öffentlichen Fusswege sind durchwegs rollstuhlgängig zu gestalten.

Beläge: Art. 11

Vorplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

Kanalisation: Art 12

Zur Ableitung des Meteorwassers wird auf den technischen Bericht "Versickerung von Meteorwasser" des Hitag Ingenieurbüros, 5706 Boniswil, vom 14. Juli 1994 hingewiesen, der einen integrierten Bestandteil dieser Vorschriften ist.

Terrainverlauf: Art. 13

Das neugestaltete Terrain hat möglichst dem bestehenden Terrain zu folgen. Stützmauern mit einem Ausmass von über 8 m² sind mit Kletter- und Hängepflanzen abzudecken.

Gärten: Art. 14

Die Gärten sind weitgehend als Naturgärten auszubilden und zu unterhalten. Unterflurbauten, die nicht als Untergeschoss eines Gebäudes dienen, sind vollständig zu überdecken und zu bepflanzen.

Hecken: Art. 15

Die Hecken sind als natürliche Hecken in einer gemischten Zusammensetzung von Bäumen, Sträuchern, Schlingpflanzen und Kräutern zu erhalten bzw. neu anzulegen und durch die Grundeigentümer zu pflegen.

Bäume: Art. 16

An den im Plan eingezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.

Spielplätze: Art. 17

An den im Plan eingezeichneten Stellen sind Kinderspielplätze einzurichten und durch die Grundeigentümer zu unterhalten und pflegen.

Container: Art. 18

An der Erschliessungstrasse ist ein Containerplatz vorzusehen.

Abweichungen: Art. 19

Geringfügige Abweichungen von den Sondernutzungsvorschriften bzw. vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern die in Art. 2 aufgeführten Ziele gewahrt bleiben und die Voraussetzungen gemäss § 67 BauG erfüllt sind.

Inkrafttreten:

Art. 20

Die Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

GESTALTUNGSPLAN GROSSACKER

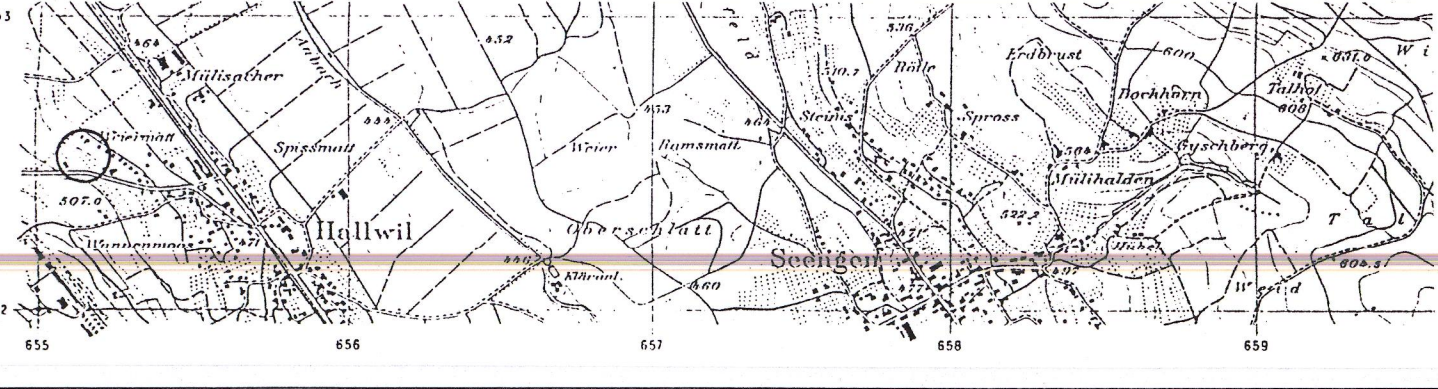
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:200

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Bericht

Uebersichtspllan 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 15. Mai 1995
Vorprüfungsbericht vom: 16. März 1995
Öffentliche Auflage vom: 11. April 1995 bis: 10. Mai 1995
Beschlussen vom Gemeinderat am: 15. Mai 1995

Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. September 1995

Der Staatsschreiber:

Häfeli Architekten AG Dinkelhof 539 5706 Boniswil 064 / 54 11 61
Plan Nummer z/449/000 gezeichnet rv Datum 21.12.94 Plan Grösse 60x105

Genehmigungsinhalt

- gestaltungsplanperimeter
- hauptbauten
- nebenbauten
- unterflurbauten
- besucherparkplätze
- containerplatz
- spielplätze
- hochstämmige bäume
- hecken
- sichtzonen
- fusswege öffentlich

Orientierungsinhalt

- erschliessungsstrasse
- fusswege privat
- zufahrten einstellhallen
- wendeplatz
- baulinien

