

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan "Kirchäcker"

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Stand 23. 04. 07

Mitwirkungsbericht vom : 4., 16. und 23. April 2007
Vorprüfungsbericht vom : 19. Juni 2007
Öffentliche Auflage vom : 2. Juli 2007 bis : 31. Juli 2007
Beschlissen vom Gemeinderat am : 8. August 2007

Der Gemeindeammann :


A. Bischof



Die Gemeindeschreiberin :


F. Küttel

Genehmigung :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Geltungsbereich	2
2	Zweck; Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
3	Projektierung Gesamtkonzept	2
4	Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung	2
5	Arealbauweise	3

B. Bauweise und Baugestaltung

§ 6	Best. Gebäude	3
7	Baufelder	3
8	Höhenlage Erdgeschoss	3
9	Gebäudehöhe, Firsthöhe	3
10	Gebäudelänge	4
11	Gebäudeausrichtung	4
12	Baugestaltung allgemein	4
13	Gestaltung Sockelgeschoss	4
14	Dachgestaltung	4/5

C. Erschliessung und Freiraumgestaltung

§ 15	Erschliessung motorisierter Verkehr, Parkierung	5
16	Fussgängerverbindung	5
17	Sammelplatz Entsorgung	5
18	Kanalisation, Wasser	5
19	Umgebung	6

D. Schlussbestimmungen

§ 20	Inkrafttreten	6
------	---------------	---

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan "Kirchäcker" festgelegten Perimeter.

§ 2

Zweck ¹ Der Gestaltungsplan legt die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung fest. Er gewährleistet eine gute Landnutzung und eine geordnete Bau- und Umgebungsgestaltung an exponierter Osthanglage.

Bestandteile des Gestaltungsplanes ² Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan Situation 1:500 mit Querschnitten 1:200
- Sondernutzungsvorschriften

³ Der Erläuterung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht mit Bebauungsstudie
- Längenprofil der Erschliessungsstrasse
- Bebauungsstudie der Jego Bau AG v. 21. 11. 2006

§ 3

Projektierung Gesamtkonzept Bei der Projektierung von Bauten mit Umgebung hat man sich in Bezug Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung an der Bebauungsstudie der Jego Bau AG vom 21. 11. 2006 zu orientieren. Davon abweichende Lösungen sind möglich, wenn damit ein zumindest gleichwertiges Ergebnis aufgezeigt wird.

§ 4

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Abtwil sowie die einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 5

Arealbauweise Die Arealbauweise gemäss § 22 BNO der Gemeinde Abtwil ist innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters nicht zulässig.

B. Bauweise und Baugestaltung

§ 6

Best. Gebäude Für Um- und Ausbauten der bestehenden Liegenschaften ist die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Abtwil massgebend.

§ 7

Baufelder

¹ Im Gestaltungsplan werden die Baufelder A-F festgelegt. Sie werden horizontal und vertikal begrenzt durch Baulinien. Die Ausdehnung der Baufelder ist zwischen dem Sockelgeschoss und den darüber liegenden Geschossen differenziert.

² Das Sockelgeschoss oder zumindest die Decke über dem Sockelgeschoss hat gegenüber dem darüber liegenden Hauptvolumen talseitig mind. 1.50 m vorzustehen.

³ Eingeschossige Bauten auf Erdgeschossniveau dürfen tal- und nordostseitig auf Vorderkant Sockelgeschoss gestellt werden (im Situationsplan mit dicker Blaulinie markiert).

⁴ Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten (§ 18 ABauV) dürfen innerhalb und ausserhalb des Sockelgeschoss-Baufeldes erstellt werden. Ausserhalb des Sockelgeschoss-Baufeldes gilt für Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände das übergeordnete Recht.

§ 8

Höhenlage Erdgeschoss Die Höhenlage der Erdgeschosse ist in der Gestaltungsplan-Situation und in den Querschnitten festgelegt.

§ 9

Gebäudehöhe Firsthöhe Die max. Gebäudehöhen und max. Firsthöhen sind durch Baulinien (Mantellinien) in den Gestaltungsplan-Querschnitten festgelegt.

§ 10

<i>Gebäudelänge</i>	Die max. Gebäudelänge für Bauvolumen über dem Sockelgeschoss beträgt:
- Baufeld A	: 22 m
- Baufelder B - G	: 15 m

§ 11

<i>Gebäudeausrichtung</i>	¹ Die Gebäude sind parallel zur Baufeldbegrenzungslinie zu setzen. ² Dachtraufe und First sind parallel zur Baufeldbegrenzungslinie, in den Baufeldern A und B rechtwinklig zum Hang, in den Baufeldern C - G mit dem Hang laufend auszurichten. ³ Die Bauten der Baufelder A - G sind hangaufwärts gesehen versetzt, d.h. nicht "auf die Flucht" zu setzen.
---------------------------	--

§ 12

<i>Baugestaltung allgemein</i>	Die Gebäude sollen eine einfache, zeitgemässe Architektur mit sparsamer Materialisierung aufweisen.
--------------------------------	---

§ 13

<i>Gestaltung Sockelgeschoss</i>	Der sichtbare Teil des Sockelgeschosses muss mit den Sockelgeschossen der Nachbarbauten und dem darüber liegenden Bauvolumen ein ausgewogenes harmonisches Ganzes bilden.
----------------------------------	---

§ 14

<i>Dachgestaltung</i>	¹ In den Baufeldern A und B sind nur Satteldächer, in den Baufeldern C - G Sattel- und Pultdächer oder deren Kombinationen zugelassen. Die max. zulässige Dachneigung beträgt 35°. ² Bei Satteldächern haben die beiden Dachflächen die gleiche Neigung aufzuweisen. Der First hat in der Regel in der Gebäudemitte zu laufen. Bergseitige Verschiebungen sind nur in den Baufeldern C - G zugelassen. ³ Bei Pultdächern darf der First nicht über der talseitigen Fassade liegen, auch wenn er innerhalb der Baulinie (Mantellinie) zu liegen käme.
-----------------------	--

⁴ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

⁵ Als Dacheindeckmaterial sind unifarbige Ziegel zugelassen, in den Baufeldern A und B nur in den Farben Naturrot bis Braun.

C. Erschliessung und Freiraumgestaltung

§ 15

*Erschliessung
motorisierter
Verkehr
Parkierung*

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist durch eine Zufahrtsstrasse ab Sinslerstrasse K346 zu erschliessen.

² Für das Baufeld G können Zufahrten auch ab der Leebenerstrasse zugelassen werden.

³ Die Erschliessungsflächen zwischen den Baufeldern sind im Charakter einer Wohnstrasse zu halten. Die Gestaltung ist im Bauprojekt festzulegen.

⁴ Die Parkierung ist im einzelnen Baugesuch nachzuweisen.

§ 16

*Fussgänger-
verbindung*

¹ Die in der Gestaltungsplansituation festgelegten Fusswegverbindungen sind spätestens mit dem Endausbau der Baufelder A, B, F und G zu realisieren.

² Die Fusswegverbindungen sind als öffentliche Verbindungen rechtlich sicherzustellen.

§ 17

*Sammelplatz
für Entsorgung*

Die Sammelplätze sind in der Gestaltungsplansituation festgelegt. Sie sind mit der Erschliessungsstrasse zu realisieren.

§ 18

*Kanalisation
Wasser*

¹ Das Abwasser ist im Teiltrennsystem im Bereich der zu bauenden Erschliessungsstrasse in den neuen Fangkanal an der Sinslerstrasse zu leiten.

² Die Erschliessung mit Wasser hat über eine neue Verbindungsleitung ab Sinslerstrasse bis zu Leebenerstrasse zu erfolgen.

§ 19

Umgebung

¹ Stützmauern sind nur soweit zugelassen, wie sie bei Zufahrten, Parkplätzen und Sitzplätzen notwendig sind. Sie sind als muraler Teil (Beton) des Sockelgeschosses/Untergeschosses weiter zu führen, bzw. auszubilden und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

² Mauern als Teil der Gartengestaltung sind bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen. Im Grenzbereich zur Landwirtschaftszone sind keinerlei Mauern zugelassen.

³ Im Übergang zur offenen Flur ist das gewachsene Terrain weitgehend beizubehalten und die Terraingestaltung zwischen den Einzelbauten ist aufeinander abzustimmen.

⁴ Entlang der Grundstücksgrenzen sind nur weitmaschige Drahtzäune und pflanzliche Einfriedungen erlaubt.

⁵ Der Grüngürtel zur talseitigen östlichen Landwirtschaftszone ist als Hecke mit einheimischen Sträuchern zu gestalten und zu erhalten.

D. Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan "Kirchäcker", bestehend aus Situationsplan und Querschnitten und diesen Sondernutzungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

* * * * *

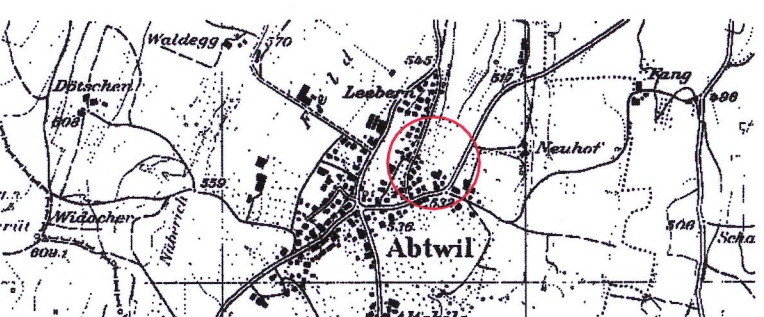
SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Gemäss 21 BauG

GESTALTUNGSPLAN "Kirchacker" Abtwil

SITUATION 1: 500, Querschnitte 1:200

Übersichts-Skizze



Mitwirkungsbericht vom: 4. und 23. April 2007

Vorprüfungsbericht vom: 13. Juni 2007

Öffentliche Auflage vom: 2. Juli 2007 bis: 31. Juli 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 8. August 2007

Der Gemeindeammann:

A. Bischof

Die Gemeindegemeinschaft:

F. Kötter

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatschreiber:

MSL Ingenieurbüro AG
René Gut, dipl. Ing. ETH/SIA + Partner

Abwasseranlagen
Wasser- und
Strassenbau
Strassenbau
Strassenbau

Fischacker 10
5630 Muri
Tel. 056/ 664 41 81
Fax 056/ 664 54 88

PLAN NR. 06.1699.0/01
FORMAT 60/126
OEZEICHNET UN / 23. Juli 2007

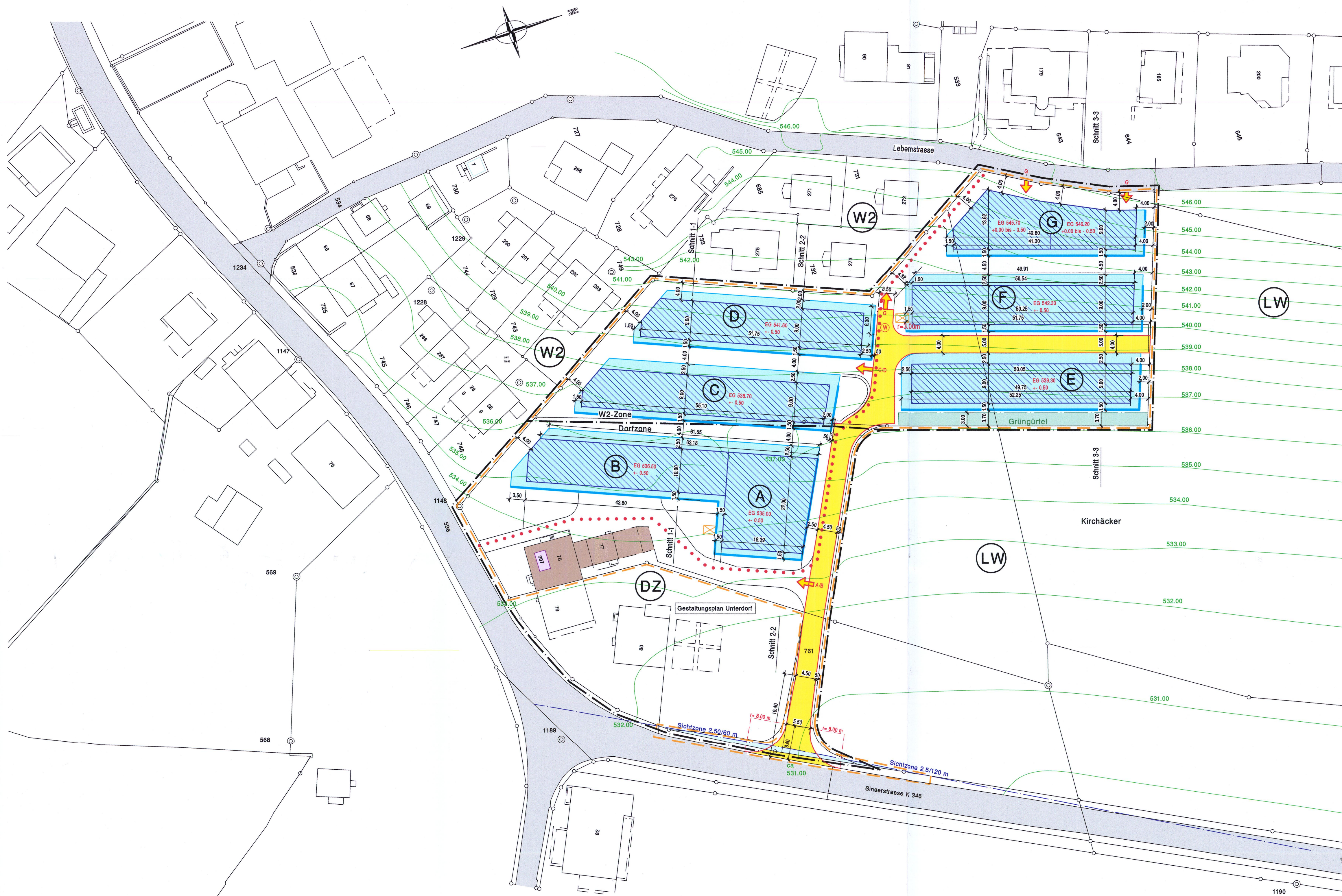
Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

rot	Strassenlinien (§132 BauG)
blau	Sichtzonen
rot	Zufahrt Garagen / Parkierung
rot	Öffentliche Fusswege, Fusswegverbindungen
hellblau	Baufelder Sockelgeschoss / Untergeschosse (§7 SNV)
rot	Kote OK Sockelgeschoss
hellblau/dunkelblau	Baufelder Erd-, Ober-, Dachgeschosse (§7 SNV)
braun	best. Gebäude (§6 SNV)
dunkelgrün	Grüngürtel, (§19 SNV, Abs. 5)
orange	Entsorgungsstelle
orange	Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes

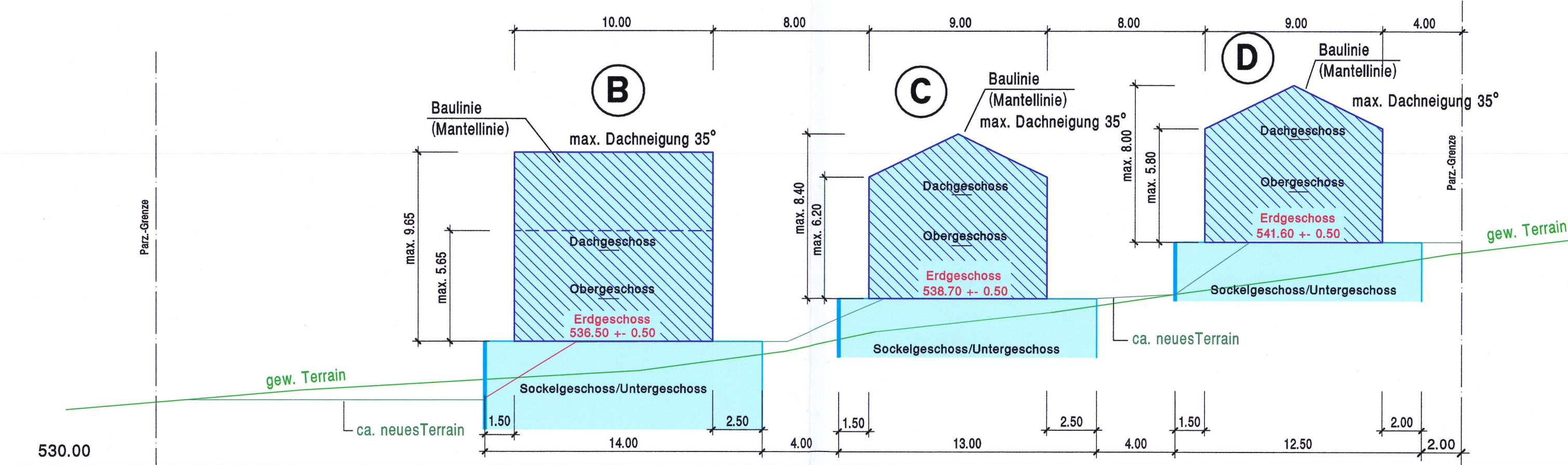
2. Orientierungsinhalt

gelb	geplante Erschliessungstrassen
gelb	Wendeplatz
hellblau	Sichtzonenfläche
grau	bestehende Strassen und Wege
violett	Substanzschutz
hellgrün	gewachsenes Terrain
dunkelgrün	ca. neues Terrain
schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

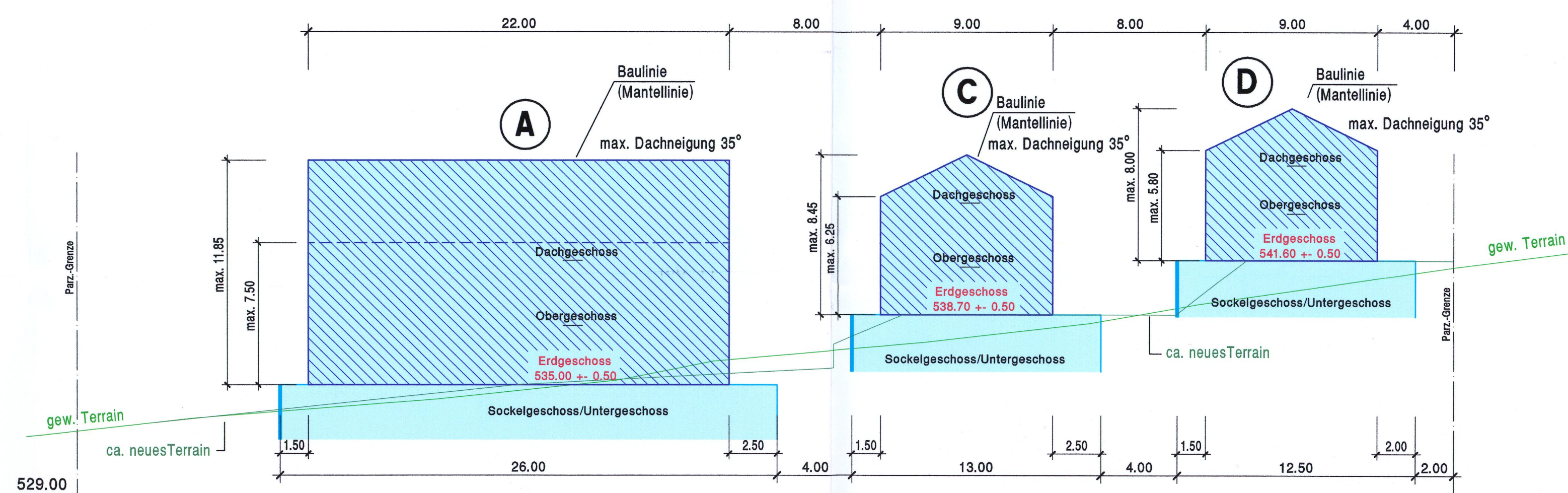


Die Schnitte 1-1, 2-2, 3-3,
sind bestandteil des
Genehmigungsinhaltes

Schnitt 1-1, 1:200



Schnitt 2-2, 1:200



Schnitt 3-3, 1:200

