

Gestaltungsplan „Birkenhof“ Parzelle 587

Gemäss § 21 BauG

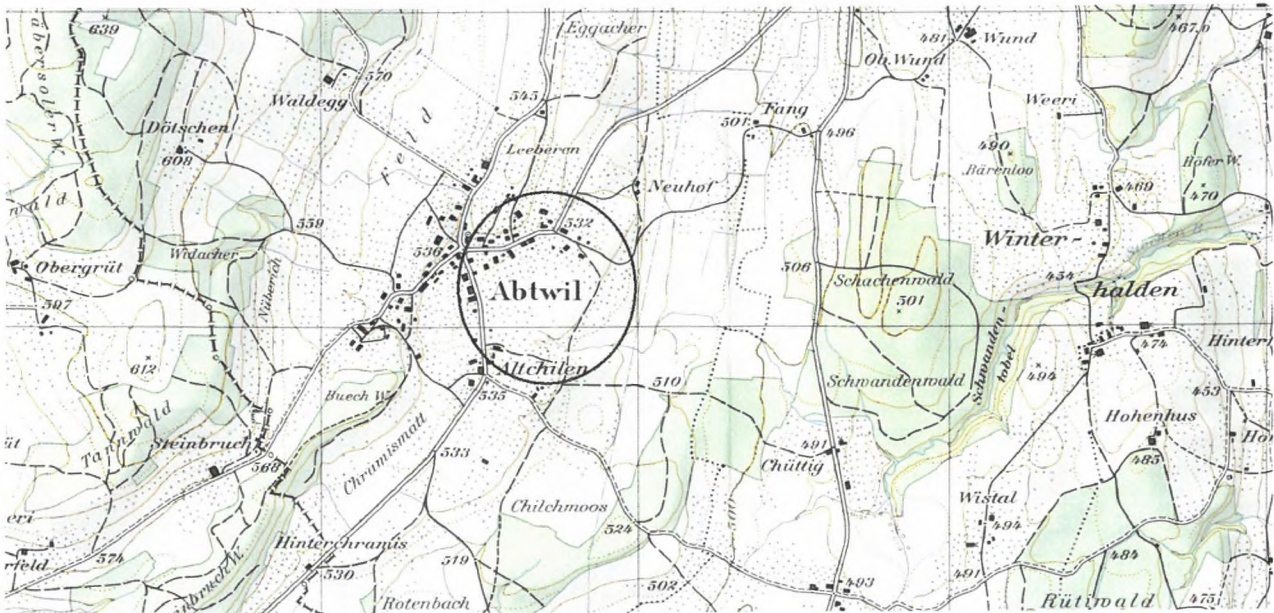
Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan M 1.500

Übersichtsplan
M 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 19.02. 2007 bis 20.03. 2007

Vorprüfungsbericht vom 18.06. 2007

Öffentliche Auflage vom: 02.07. 2007 bis 31.07. 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 03.10. 2007 bis.

Der Gemeindeammann:

Bischof



Der Gemeindeschreiber

Müller

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Dezember 2007

Der Staatsschreiber:

L.

§ 1

Zweck des
Gestaltungsplanes

Das Gebiet Parzelle 587 , Oberdorf, soll langfristig in Etappen überbaut werden. Es soll städtebaulich sinnvoll ergänzt und erneuert werden.

§ 2

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan M 1:500 darstellend den Vollausbau
(die etappenweise Realisation gilt als Orientierungsinhalt)
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Verhältnis zur
Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Abtwil, insbesondere die Vorschriften für die Dorfzone.

§ 4

Beratung

Für die Eingabe eines Baugesuches hat der Gesuchsteller mit den kommunalen und kantonalen Stellen betreffend Ortsbildschutz Kontakt aufzunehmen.

§ 5

Etappierung

Die Bauten des GP „Birkenhof“ werden in Etappen realisiert.

1. Etappe. Haus 1
2. Etappe Haus 2
3. Etappe Häuser 3, 3A und 3B

§ 6

Für den Strassenraum
wichtige Gebäude

¹ Der künftige Ersatzbau für das Gebäude Nr. 37 (bestehende Scheune) hat bezüglich Stellung, Baulänge und Bedeutung (optische Barriere beim Dorfeingang) die gleiche Funktion zu erfüllen wie der bestehende Bau.

Bestehende Gebäude

² Das Wohnhaus , Geb. No. 140, umfasst zwei Wohnungen und bleibt als integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes erhalten. Ein späterer allfälliger Ersatzbau von Gebäude Nr. 140 hat sich an Stellung und Volumen an der bestehenden Baute zu orientieren.
Hierfür wurde im Gestaltungsplan ein Baufeld für Haus No. 4 ausgeschieden,

§ 7

Baufelder für
Hauptgebäude

¹ Für jedes Gebäude ist ein verbindliches Baufeld berechnet
Die max. mögliche Gebäudetiefe beträgt für alle Bauten einheitlich 12.00 m
Der Bereich für Balkone auf der Hauptfront beträgt 2.00 m

Baufelder:

Haus 1:	17.50 x 12.00 m	plus Balkonbereich
Haus 2:	23.50 x 12.00 m	do.
Haus 3:	16.20 x 12.00 m	do.
Haus 3A:	16.20 x 12.00 m	do.
Haus 3B:	35.00 x 12.00 m	
Haus 4	12.50 x 12.00 m	allfälliger Ersatzbau

² Balkone dürfen seitlich oder rückseitig auch max. 1.50 m über die Baulinie oder über das Baufeld auskragen.

³ Im Baufeld Haus 3 B sind gegenüber der Strasse K 346 keine Balkone gestattet.

⁴ Die Baulinie für die unterirdische Autoeinstellhalle legt die Grösse und Form der Baute im Grundriss fest.

§ 8

Erschliessung

¹ Das Grundstück 587 wird durch eine neue Zufahrt ab K 346 erschlossen. Die bestehende Zufahrt ab K 346 wird spätestens nach der zweiten Bauetappe, im Zusammenhang mit der Realisation der dritten Etappe, aufgehoben.

² Der bestehende Fahrweg im Nordteil des Grundstückes, gegen Parz. 550, welcher das Grundstück Gasthaus zum Kreuz zur K 346 verbindet, bleibt weiterhin bestehen.

§ 9

Bereich für Fussweg

¹ Es sind Fusswegverbindungen zwischen den einzelnen Häusern zu erstellen.

² Die minimale Breite der Fusswege beträgt 1.50 m. Die genaue Lage der Fusswegverbindungen, die rollstuhlgängig zu gestalten sind, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

³ Beim Haus 3 B ist im Erdgeschoss ein offener Durchgang, der die Strassen- seite mit der Gartenseite verbindet, vorzusehen. Die minimale Breite dieses Durchgangs beträgt 3.00 m.

§ 10

Gebäudehöhe Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe ist als Meereshöhenkote für jedes Gebäude festgelegt und im Plan eingetragen. Die Berechnung der max. Firsthöhe erfolgt gemäss Schema 1 (siehe Anhang)

§ 11

Dachgestaltung

Alle Dächer der Hauptbauten sind als geneigte Satteldächer mit einer min. Neigung von 30° und einer max. Neigung von 40 ° (am Sparren gemessen) auszubilden.

Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge ½ der zugehörigen Fassadenlänge beanspruchen, sofern sie in Form, Proportion und Materialisation eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.
(siehe Anhang)

Das Bedachungsmaterial ist für alle Neubauten einheitlich zu wählen.

§ 12

Abstellplätze

¹ Sobald mit dem Bau auf den Baufeldern 3, 3A oder 3B begonnen wird, ist die unterirdische Einstellhalle zu erstellen. Für die übrigen Baufelder ist die Parkierung oberirdisch zu realisieren.

² Die oberirdischen Abstellplätze sind begrünt und versickerungsfähig auszugestalten.

§ 13

Bäume und Hecken

¹ Generell dürfen nur einheimische Hochstämme und Sträucher gepflanzt werden.

² Beim offenen Bachlauf sind ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten. Im GP sind diese Flächen ausgeschieden (gerastert). Generell gilt eine Mindestbreite für diese Fläche von 3.00 m, ab Mitte Wasserlauf gemessen.

§ 14

Kinderspielplätze

An geeigneten Stellen sind Kinderspielplätze für die verschiedenen Altersgruppen vorzusehen.

§ 15

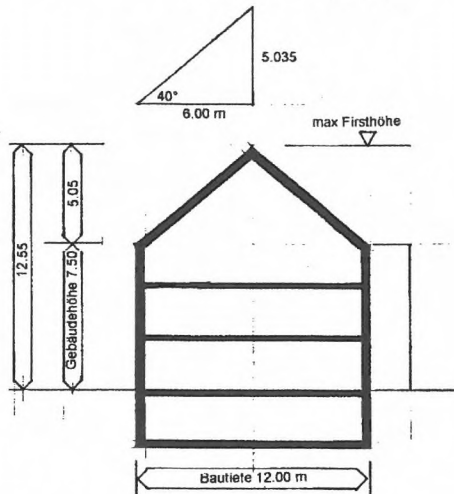
Inkrafttreten
Genehmigung

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

Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungs-Planes

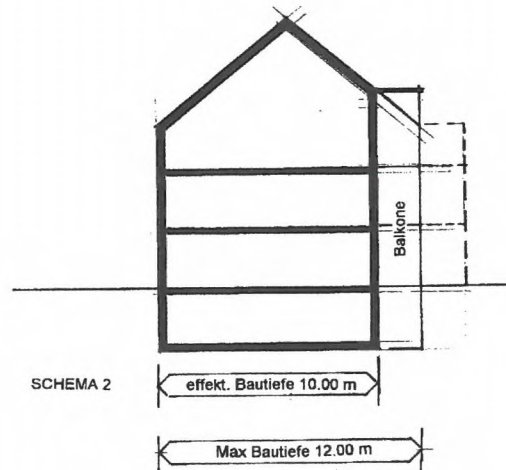
ANHANG

Schema 1 Querschnitt der Bauten
mit max. Dachneigung



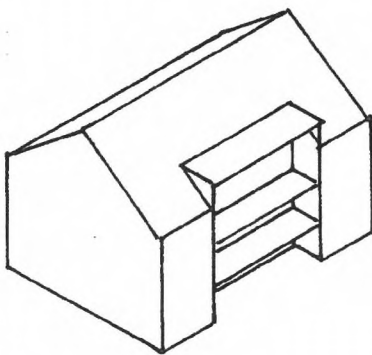
SCHEMA 1 QUERSCHNITT M 1:200

Schema 2 Variante Querschnitt
max. Bautiefe im Balkonbereich
nicht voll ausgenutzt,

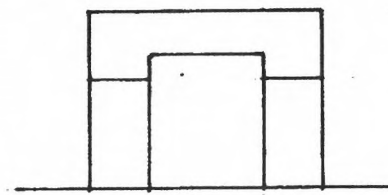


QUERSCHNITT M 1:200

Schema 3
Mögliche Dach- und Balkonform auf grund Schema 2
Dachaufbauten Länge insgesamt $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge



Axonom. Ansicht



SCHEMA 3

Gemeinde Abtwil

Kanton Aargau

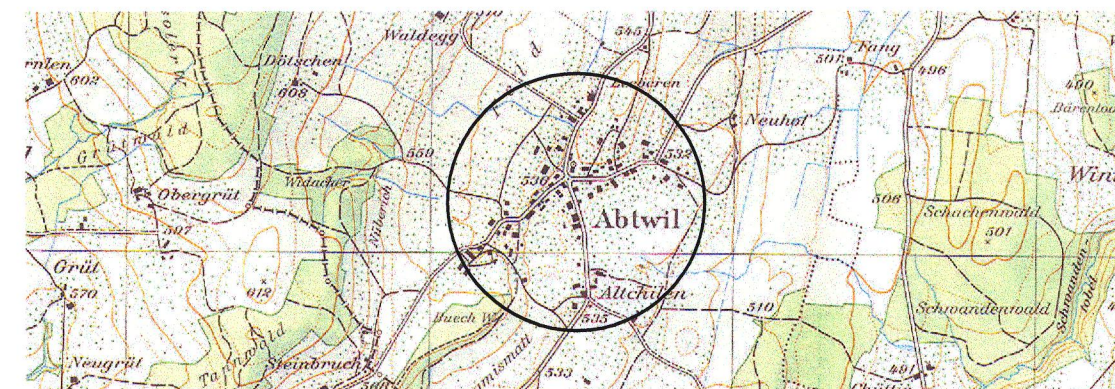
Gestaltungsplan "Birkenhof", Parzelle 587

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan
M 1:25'000



Architektengemeinschaft

Peter Rigert Bernstrasse 59 6003 Luzern 041- 240 73 83
Andre Bügler Mariahilfstrasse 3 6004 Luzern 041- 410 14 55

Mitwirkungsbericht vom: 19.02.2007 bis 20.03.2007
Vorprüfungsbericht vom: 18.06.2007
Öffentliche Auflage vom: 02.07.2007 bis: 31.07.2007
Beschlissen vom Gemeinderat am: 03.10.2007

Der Gemeinamann:

Bischof



Der Gemeinbeschreiber:

T. Müller

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Dezember 2007

Der Staatsschreiber:

L.

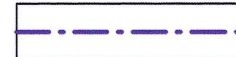
Genehmigungsinhalt



Zwangsbaulinien



Strassenlinie, Enteignungsrecht nach §132 BG,



Baulinien unterirdische Bauten



Erschliessungsrampe für Parkgarage



Baufelder für Hauptbauten mit Balkonzone



Hochstammbaumbepflanzung



Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein freier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein



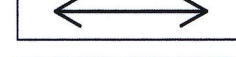
Sammelplatz für Entsorgung



Perimeter



Firstichtung+Firsthöhe



Fusswegverbindung im EG Haus 3B



ökologische Ausgleichsflächen

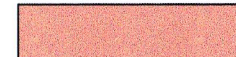
Orientierungsinhalt



bestehende Gebäude



projektierte Gebäude gemäss GP Sagenweid



bestehende Strassenflächen



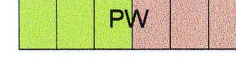
Erschliessungsstrasse



projektierte Strasse Sagenweid



zukünftige Fussgängerverbindungen



oberirdische Parkplätze



Garten zu Haus 140



kleiner Wasserlauf

