

BVURO.07.150-1

Gestaltungsplan „Lindenberg“

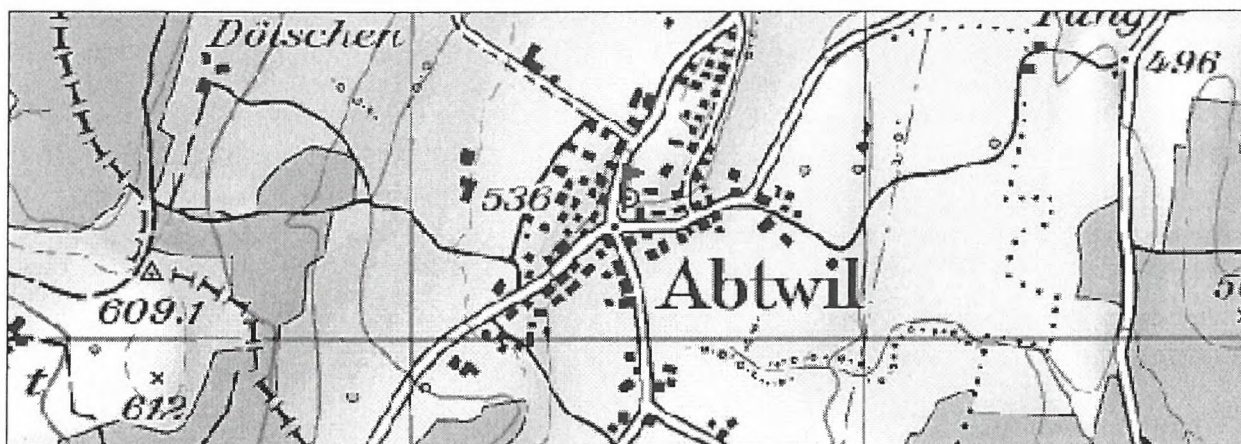
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorschriften mit den Sonderbestimmungen

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan Mst. 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 02.07. - 31.07. 2007

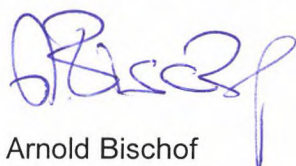
Vorprüfungsbericht vom: 06.03. 2008

Öffentliche Auflage vom: 25.03. 2008

bis: 23.04. 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28.04. 2008

Der Gemeindeammann:



Arnold Bischof



Die Gemeindeschreiberin:



Fabienne Küttel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. August 2008

Der Staatsschreiber:



	§ 1
Rechtsgrundlage	Als rechtliche Grundlage zur Ausarbeitung des Gestaltungsplanes gilt § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993.
	§ 2
Bestandteile des Gestaltungsplanes	¹ Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel: ▪ Situationsplan Mst. 1:500 ▪ Sondernutzungsvorschriften (SNV) ² Der Planungsbericht dient der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.
	§ 3
Perimeter	Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
	§ 4
Zweck des Gestaltungsplanes	Der Gestaltungsplan bezweckt: ▪ Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit qualitätvoller Bauweise. ▪ Eine Bebauung, welche sich in die Landschaft einfügt und mit der Umgebung in guter Beziehung steht. ▪ Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenflächen und Freiräume (Grünflächen, Strassenräume, Bepflanzung, Wegbeziehungen und Plätze).
	§ 5
Verhältnis zur Grundordnung	¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Dorfzone. ² Vorbehalten bleiben auch die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Planungsrechts.
	§ 6
Baufelder	¹ Der Gestaltungsplan sieht zwei Baufelder vor. Diese bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Hauptbauten maximal überbaubaren Flächen. ² Klein- und Anbauten dürfen diese Baulinien überschreiten. Es gelten die Bestimmungen von § 18 ABauV.

	§ 7	
Höhenbegrenzung	In den Baufeldern A und B gilt eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7.5 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10.5 m.	
	§ 8	
Geschossigkeit	Die nach den allgemeinen Nutzungsvorschriften zulässige Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden, sofern die Gebäudehöhen (§ 7) eingehalten sind.	
	§ 9	
Dachgestaltung	Alle Hauptbauten sind generell mit schwach geneigten Satteldächern zu realisieren. Bei Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV sind auch Flachdächer gestattet.	
	§ 10	
Erschliessung	Die Erschliessung des Areals hat über die bestehende Strassenanschlussparzelle (Gemeindestrasse, Nr. 687) zu erfolgen, welche an die Kantonsstrasse K348 angebunden ist.	
	§ 11	
Abstellplätze	Die für die Bewohner und Besucher notwendigen Fahrzeugabstellplätze sind oberirdisch und ab zentraler Erschliessungsfläche zu erstellen. Diese sind, jeweils den einzelnen Häusern zugeordnet, im Sinne von Garagen und Unterständen in die Bauten zu integrieren.	
	§ 12	
Wohnhof	Die siedlungsinterne Erschliessungsfläche ist als Begegnungs- oder Wohnhof zu gestalten. Diese Fläche kann ebenfalls als Spielfläche angerechnet werden.	
	§ 13	
Aussenräume	¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist, gestützt auf den Gestaltungsplan, ein Umgebungsplan mit der detaillierten Bepflanzung zur Genehmigung einzureichen. Auf die Gestaltung der Umgebung entlang der Kantonsstrasse K348 und der südlichen Erschliessungsstrasse ist ein besonderes Augenmerk zu halten und als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.	

² Mit der Bepflanzung ist Rücksicht auf den Kirchenbezirk zu nehmen. Sie ist so zu unterhalten, dass die Sicht auf den Kirchenbezirk frei bleibt.

³ Es sind vorwiegend einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

§ 14

Entsorgung

An dem im Situationsplan eingetragenen Standort ist ein Sammelplatz für die Entsorgung vorzusehen.

§ 15

Entwässerung

¹ Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

² Das Sicker- und Dachwasser ist, sofern es nicht örtlich versickern kann, über Schlamm-sammler den Sauberwasserleitungen zuzuleiten.

³ Die gesamte Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

§ 17

Abänderung und
Aufhebung

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gemeinde Abtwil

Kanton Aargau

BVURO.07.150-1

Gestaltungsplan „Lindenberg“

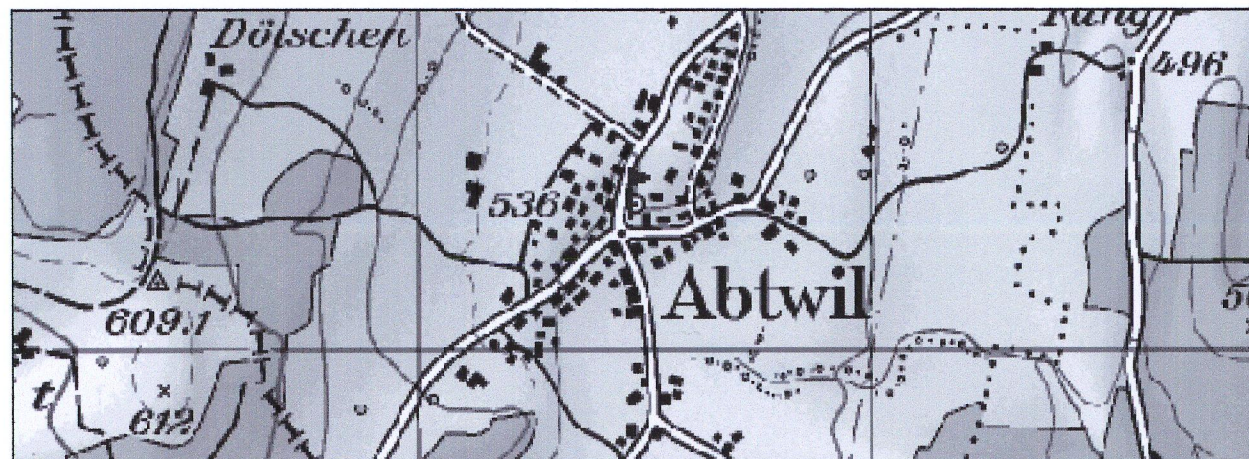
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan Mst. 1:500

Weitere Bestandteile des Situationsplanes:

- Katasterkopie Plan 15 Mst. 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 02.07. - 31.07.2007

Vorprüfungsbericht vom: 06.03.2008

Öffentliche Auflage vom: 25.03.2008

bis: 23.04.2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28.04.2008

Der Gemeindeammann:

Arnold Bischof

Die Gemeindeschreiberin:

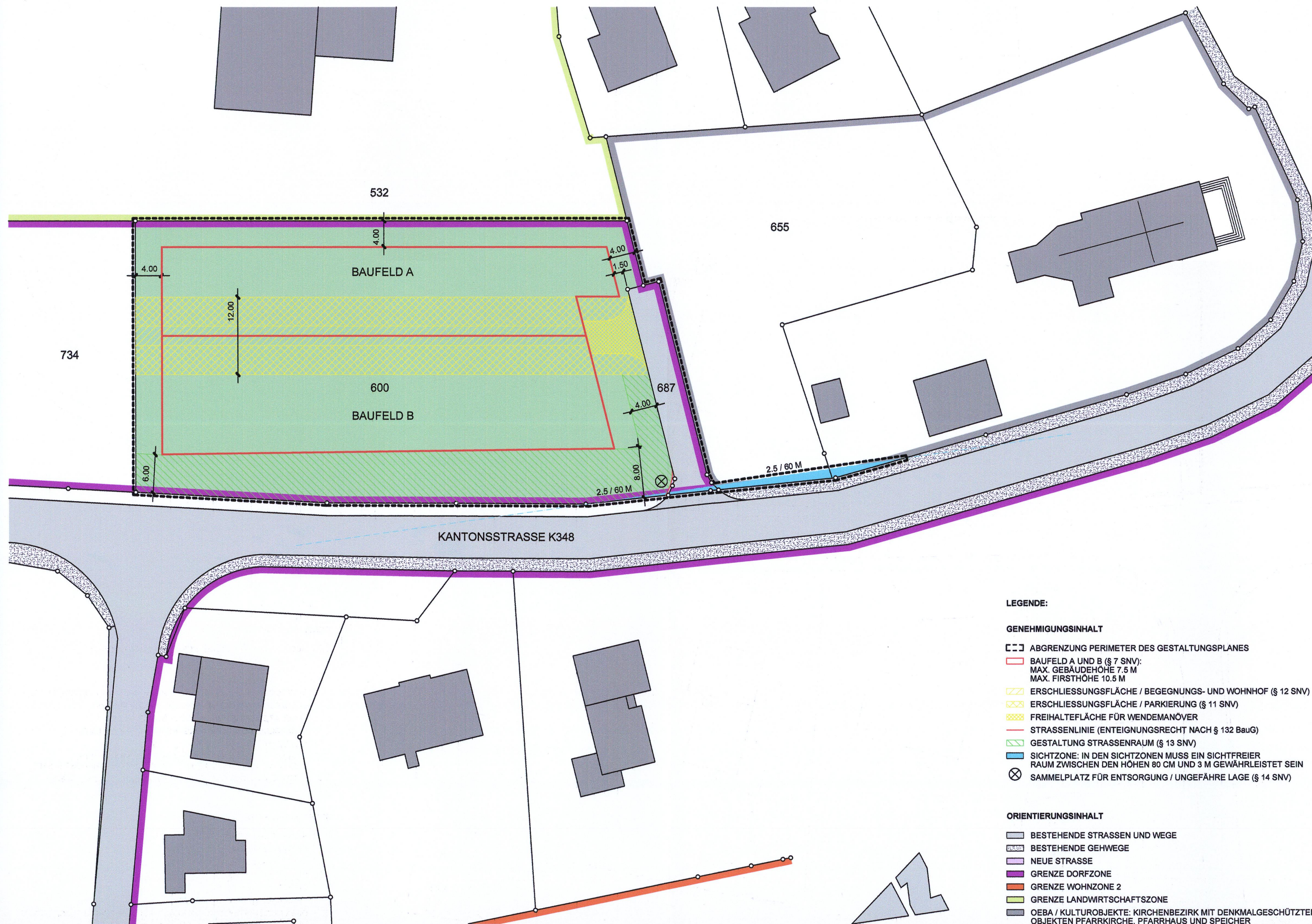
Fabienne Küttel



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. August 2008

Der Staatsschreiber:



LEGENDE:

GENEHMIGUNGSINHALT

- ABGRENZUNG PERIMETER DES GESTALTUNGSPLANES
- BAUFELD A UND B (§ 7 SNV):
MAX. GEBÄUDEHÖHE 7.5 M
MAX. FIRSTHÖHE 10.5 M
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE / BEGEGNUNGS- UND WOHNHOF (§ 12 SNV)
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE / PARKIERUNG (§ 11 SNV)
- FREIHALTEFLÄCHE FÜR WENDEMANÖVER
- STRASSENLINIE (ENTEIGNUNGSRECHT NACH § 132 BauG)
- GESTALTUNG STRASSENRAUM (§ 13 SNV)
- SICHTZONE: IN DEN SICHTZONEN MUSS EIN SICHTFREIER RAUM ZWISCHEN DEN HÖHEN 80 CM UND 3 M GEWÄHRLEISTET SEIN
- SAMMELPLATZ FÜR ENTSORGUNG / UNGEFÄHRE LAGE (§ 14 SNV)

ORIENTIERUNGSINHALT

- BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE
- BESTEHENDE GEHWEGE
- NEUE STRASSE
- GRENZE DORFZONE
- GRENZE WOHNZONE 2
- GRENZE LANDWIRTSCHAFTSZONE
- OEBA / KULTUROBJEKTE: KIRCHENBEZIRK MIT DENKMALGESCHÜTZTEN OBJEKTEN PFARRKIRCHE, PFARRHAUS UND SPEICHER