



Gestaltungsplan „alte Birrwilerstrasse“

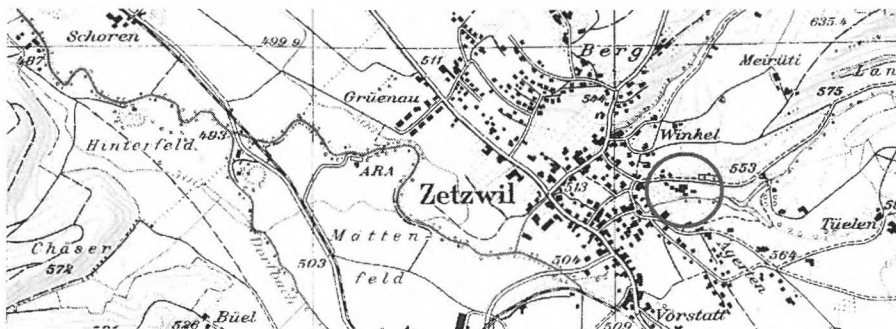
Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile der Sondernutzung:

-Situationsplan 1:500



Ausschnitt 1: 25000

Mitwirkungsbericht vom: **03. Juli 2006**

Vorprüfungsbericht vom: **28. April 2006**

Öffentliche Auflage vom: **23. Mai 2006**

bis: **21. Juni 2006**

Beschlossen vom Gemeinderat am: **03. Juli 2006**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **25. Oktober 2006**

Der Staatsschreiber:

Verfasser: **Darlington Meier Architekten**
Dipl. Architekten ETH

Datum: **25. April 2006/sm**

8037 Zürich, Landenbergstrasse 10

1. Einleitung

Zweck des Gestaltungsplanes	§1 Der Gestaltungsplan bezweckt für die Parzelle 1298 zwischen der „alten Birrwilerstrasse“ und dem Bach situationsspezifische Bauregeln für eine harmonische und planerisch qualitätsvolle Überbauung sicherzustellen. Insbesondere soll die landschaftliche Einbindung der Bauten, in Position, und Grösse sowie die Höhenentwicklung geregelt werden.
Bestandteile des Gestaltungsplanes	§2 ¹ Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan M 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften.
Grundlagen	² Der Planungsbericht und die Überbauungsstudie mit Modell sind Grundlagen, welche die Planungsabsicht verdeutlichen. Sie dienen der Information.
Geltungsbereich	§3 Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan bezeichneten Gebiet.
Ergänzendes Recht	§4 ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Zetzwil. ² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Überbauung / Baufelder

Nutzung	§5 Zulässig ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe.
Baufelder	§6 ¹ Die Bauten sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.
Baufelder für Nebenbauten	² Innerhalb des Baufeldes für Nebenbauten sind nur unbewohnte Bauten bestehend aus Sockelbauten bis max. 0.50 m über das Niveau der Birrwilerstrasse (lotrecht zur Strasse gemessen), sowie darüber offene Unterstände, zulässig. Pro Wohnhaus ist ein Unterstand mit einer maximalen Grundfläche von 40 m ² und einer ab Niveau Birrwilerstrasse gemessene Höhe von maximal 3.0 m zulässig.
Kleinbauten	³ Ausserhalb der Baufelder ist maximal eine kleine Baute bis maximal 10 m ² Grundfläche pro Wohnhaus zulässig sowie eine Sitzplatzfläche bis 25 m ² pro Wohnhaus.

Anzahl Vollgeschosse	§8 Die maximale Geschosshöhe beträgt 3 Vollgeschosse plus Attika.
Dachgestaltung	§9 ¹ Die Dächer sind als Flachdach auszubilden, Nicht als Terrassen benutzte Dachflächen sind zu begrünen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dächer von Autounterständen.
Materialwahl, Farbgebung	² Die Bauten haben sich durch ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild auszuzeichnen.

3. Aussenraum

Aussenraumgestaltung	§10 ¹ Die Aussenraumgestaltung hat sich gut in das Landschaftsbild am Dorfrand und das angrenzende Landwirtschaftsland einzugliedern.
Terrainanpassungen	² Terrainanpassungen sind nur in einem Bereich von 5 m um die Baufelder zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
Umgebungsplan und Pflegekonzept	³ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit Pflegekonzept einzureichen, in welchem die Umgebungsgestaltung verbindlich geregelt ist. Die Bepflanzung hat zurückhaltend und mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen.
Ökologische Ausgleichsflächen	§11 ¹ Der Bereich für ökologische Ausgleichsflächen ist mit standortheimischen Pflanzen als Hecke (Böschung) oder als Extensivwiese (Blumenwiese) herzurichten. ² Ökologische Barrieren wie Stützmauern und Zäune sind nicht zulässig.

4. Erschliessung / Parkierung

Erschliessung, Zufahrtsbereich	§ 12 Die Erschliessung erfolgt über die Birrwilerstrasse. Der Bereich Zufahrt Parkierungsanlagen dient Grundstückszufahrten.
Parkfelder	§ 13 Die Parkfelder haben einen Abstand von mindestens 2.50 m von der Birrwilerstrasse einzuhalten.

5. Schlussbestimmungen

§14

Inkrafttreten
Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

25. April 2006/sm

Gestaltungsplan „alte Birrwilerstrasse“

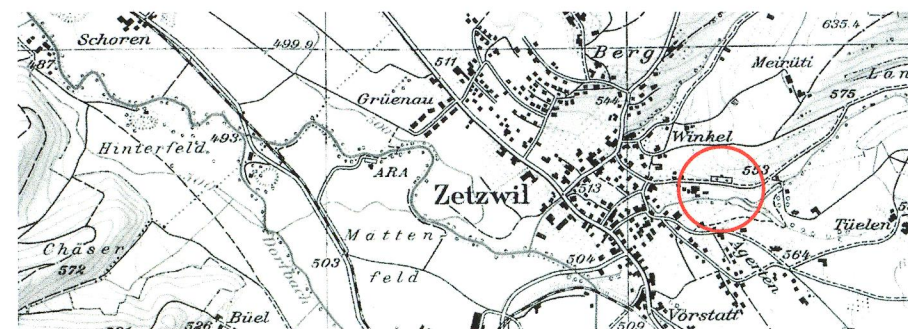
Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile der Sondernutzung:

-Sondernutzungsvorschriften



Ausschnitt 1 : 25000

Mitwirkungsbericht vom: 03. Juli 2006

Vorprüfungsbericht vom: 28. April 2006

Öffentliche Auflage vom: 23. Mai 2006

bis: 21. Juni 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 03. Juli 2006

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. Oktober 2006

Der Staatsschreiber:

Verfasser: Darlington Meier Architekten
Dipl. Architekten ETH

Datum: 25. April 2006/sm

8037 Zürich, Landenbergstrasse 10
5600 Lenzburg, Friedweg 17
Telefon/Telefax +41 (0) 43 205 24 42/43
E-mail architekten@darlingtonmeier.ch

