

Sondernutzungsvorschriften

Art. 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan soll die Voraussetzungen für den Bau einer Wohnüberbauung mit folgenden Merkmalen schaffen:
 - gute Gestaltung, gute ortsbauliche Einpassung
 - Erhalt des durch die beiden Flussräume gebildeten, nischenartigen Landschaftsraums
- 2 Ein weiterer Zweck besteht darin, die Hochwassersicherheit planerisch sicherzustellen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen Plan und Sonderbauvorschriften:
 - Situationsplan + Schemaschnitt, Mst. 1:500.
- 2 Der Geltungsbereich (Perimeter) ist im Plan dargestellt.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung, sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Schöffland.

Art. 4 Baufelder

- 1 Es werden zwei Baufelder definiert. In beiden Baufeldern ist eine Baute zulässig, die die Höhenkote 471.1 m ü. M. (14.5 m ab gewachsenem Terrain) nicht überschreitet. Technisch bedingte Aufbauten (Liftschächte, Kamäne, Solaranlagen usw.) dürfen diese Kote durchstossen.
- 2 Im Baufeld 1 ist ein Attikageschoss über die Kote 471.1 m ü. M. zulässig.
- 3 Im Baufeld 2 ist kein Attikageschoss zulässig und im östlichen Teil dieses Baufelds ist die maximale Höhenkote 468.3 m ü. M. Dieser Feld ist im Plan schraffiert.
- 4 Technisch bedingte Aufbauten (Lüftungsschächte, Kamäne usw.) dürfen ausserhalb der Baufelder errichtet werden.
- 5 Die Baufelder sind gegen Norden und Westen durch Baulinien begrenzt, welche anstelle der gesetzlichen Abstandsvorschriften gelten. Gegen Süden und Osten sind die Baufelder innerhalb den gesetzlichen Grenzabständen - 10 m, bzw. 5 m - definiert.
- 6 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der Baufelder errichtet werden.

Art. 5 Dachgestaltung

Die Bauten müssen eine formale einheitliche Dachgestaltung aufweisen. Die Flachdächer sind zu begrünen, dabei ist der ökologische Mindeststandard gemäss der Gründachrichtlinie I SFG zu erfüllen, oder sie sind als nutzbarer Aussenraum zu gestalten.

Art. 6 Ausnützung

Beträgt der Wohnanteil 100%, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer auf max. 1.0

Art. 7 Grünzone

Die genauen Grenzen der Grünzone längs der Suhre und Ruederchen aus den Gewässerabstandslinien 1:500 sind im Plan dargestellt. Für die Definition der Grünzone gilt der §13 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schöffland.

Art. 8 Aussengestaltung

- 1 Es werden erhöhte Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung gestellt.
- 2 Der Aussenraum ist naturmah zu gestalten, als Bepflanzung sind einheimische und standortgerechten Gewächse zu verwenden.

Art. 9 Erschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt für Fahrzeuge sowie der Verbindung für Fussgänger erfolgen von der Picardiestrasse über eine Brücke.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage ist im Erschliessungsbereich anzuordnen und in der Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- 3 Die Fuss- und Fahrradwege sind im Erschliessungsbereich anzuordnen und in der Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Art. 10 Parkierung

- 1 Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Berechnung richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften und ist mit der Baubewilligungsbehörde abzusprechen.
- 2 Die Besucher-Parkplätze dürfen oberirdisch im Erschliessungsbereich angeordnet werden. Der Anzahl ist mit der Baubewilligungsbehörde abzusprechen.

Art. 11 Hochwasserschutz

Als Hochwasserschutzmassnahme wird die EG Kote auf 458.53 m ü. M. festgelegt (s. beiliegendes hydrologisches Gutachten und Hochwasserschutznachweis). Die Gebäudehöhe wird jedoch ab dem gewachsenen Terrain gemessen und darf 14.5 m nicht überschreiten. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Tiefgaragenabfahrten/-zugänge und Lichtschächte sind ausreichend (100-jährliches Hochwasser) erhöht oder wasserdicht auszuführen. Besteht bei den Kanalisationen bei Hochwasser eine Rückstaugefahr sind als Absicherung Rückstauklappen vorzusehen. Werkleitungen, welche ins Gebäudeinnere führen und die Kellergeschosse sind dicht auszuführen, potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, (allenfalls: sensibel Nutzungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte) sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Art. 12 Nebenräume

Die minimale Abstellfläche in den Wohnungen muss mindestens 3 m2 betragen. Die restliche Fläche gemäss BNO kann im Keller angeordnet werden.

Art. 13 Inkrafttreten, Änderung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gemeinde Schöffland

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Wasserschloss Schöffland"

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan + Schemaschnitt Mst. 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan Mst 1:25000 (vom Sonnenplan)



VON BALLMOOS KRUCKER ARCHITEKTEN	FELDMANN spürbar Werte schaffen.	157 GP	22.12.2011	80,4x42 cm	sp	t	
		Revision 31.07.2012 / 04.10.2012					
		Index	Datum	Bezeichnung		Gez.	Gepr.
		-	-				-
		Bauherrschaft	Feldmann-Immobilien AG			Zürcherstrasse 1, 5630 Muri	
Architekt		von Ballmoos Krucker Architekten AG			Badenerstrasse 156, 8004 Zürich		

Mitwirkungsbericht vom: 15. 9. 2012
Vorprüfungsbericht vom: 8. 10. 2012
Öffentliche Auflage vom: 29. 10. 2012 bis: 27. 11. 2012
Beschlissen vom Gemeinderat am: 8. 4. 2013
Der Gemeindeammann: [Signature]
Der Gemeindegemeinschreiber: [Signature]
Genehmigung: [Signature]

Genehmigungsinhalt:		Genehmigungsorientierung:	
	Perimeter		Grünzone F gemäss Bauzonenplan Gemeinde Schöffland
	Baufelder; Kote max. 471.10 m ü. M.		Gewässer
	Baufelder; Kote max. 468.30 m ü. M.		Baulinie gemäss Gewässerabstandslinien 1:500
	Erschliessungsbereich, inkl.: Ein- / Ausfahrt Tiefgarage Oberirdische PP Fläche Abstellplatz für Velos Fussgängererschliessung		Kantonales Denkmalschutzobjekt Haus Gärbli, SCL009
	Ort für Gemeinschaftsraum	Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 24. Juni 2013	
	Ort für Spielplatz	Der Generalsekretär: [Signature]	
	Rad-/Fusswegverbindung		
	Zu- / Wegfahrt		