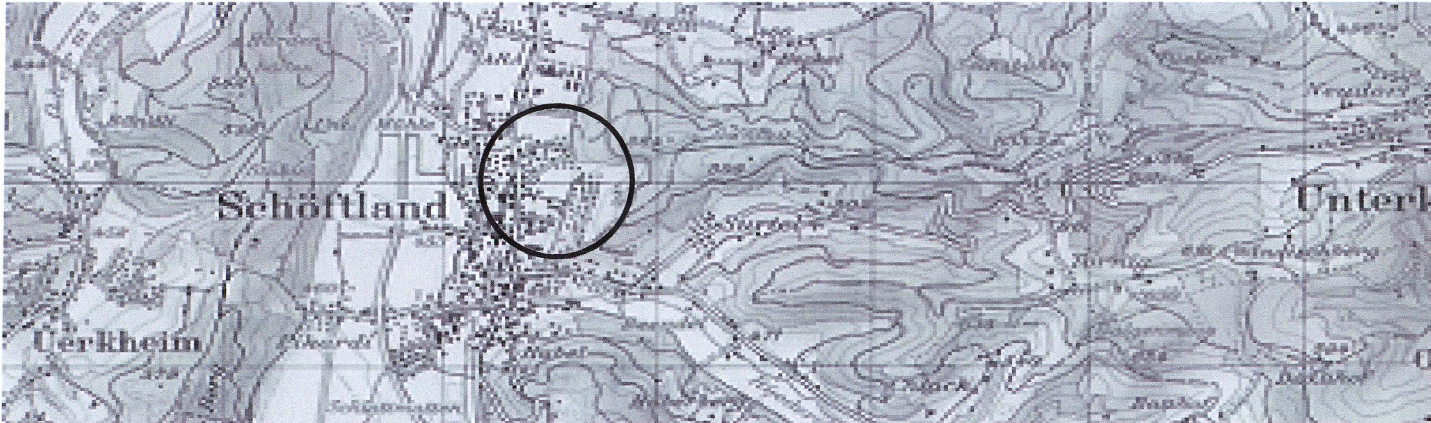


Änderung Gestaltungsplan "Uf em Feld"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500 mit Sondernutzungsvorschriften



3829 / 26.03.15 / de

Vorprüfungsbericht vom: 20.05.2015

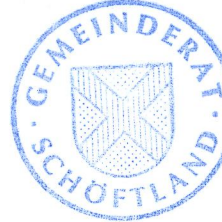
Öffentliche Auflage vom: 07.08.2015 bis: 07.09.2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14.03.2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindevizeiter:

[Signature]



[Signature]

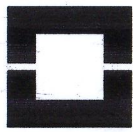
Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. Juni 2016

Der Generalsekretär:

Der Verfasser:

sattlerpartner architekten + planer AG
Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn, Telefon 032 623 42 25, Fax 032 622 19 49, info@sattlerpartner.ch, www.sattlerpartner.ch



ORIENTIERUNGSINHALT

Sonderbauvorschriften

- §1
Zweck

Der Gestaltungsplan "Uf em Feld" bezweckt eine architektonisch gute und einheitliche Überbauung, regelt die rationelle Erschliessung, die Nutzung und das kubische Volumen, sowie die Freiräume mit den gemeinschaftlichen und privaten Aussenbereichen. Er sorgt für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und für die Einordnung der Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur.
- §2
Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen Plan und Sondernutzungsvorschriften.
- §3
Baubereiche A

Baubereiche für Wohnbauten gemäss BNO §9.
Es sind nur Flachdächer zulässig.
- §4
Baubereiche B

Baubereiche für Wohnbauten gemäss BNO §9.
Die maximalen Gebäudehöhen werden im Schemaschnitt definiert.
Es sind nur Flachdächer zulässig.
- §5
Baubereich 3.00

Baubereich für Unterstände, Garagen etc., Höhe max. 3.00 m ab gestaltetem Terrain.
- §7
Vordächer/
Kleinbauten

Offene Verbindungs- und Vordächer sind insbesondere bei den Eingangsbereichen und bis zu einer Tiefe von 2.00 m ausserhalb der eigentlichen Baubereiche erlaubt. Dies gilt auch für private, eingeschossige Kleinbauten bis zu maximal 15 m² Grundfläche. Für die Abstände ausserhalb der Baubereiche ist § 18 ABauV massgebend.
- §8
Dachgestaltung

Die Flachdächer der Hauptbauten sind zu begrünen oder als nutzbaren Aussenraum zu gestalten.
- §10
Verkehr

Der motorisierte Verkehr beschränkt sich auf die Wohnstrasse. Eine Fusswegverbindung zum Obstgartenweg ist zu gewährleisten. Alle Fusswege innerhalb des Perimeters sind als auf 3.00 m breit befestigte Notzufahrten auszubilden. An den mit "V" bezeichneten Stellen sind geeignete Abstellplätze für Velos etc. zu erstellen.
- §12
Werkleitungen

Die Kanalisations- und Stromleitungen im Perimeter sind zu berücksichtigen und jederzeit zu gewährleisten.
- §13
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist Bestandteil der Baueingabe.
- §14
Etappierung

Die Realisierung kann in 2 Etappen erfolgen. Vor Bezug der ersten Wohneinheiten sind alle Hartplätze (ohne Deckbelag) und die anteilmässig benötigte Anzahl ober- und unterirdischer Parkplätze fertigzustellen.
- §15
Verhältnis zur BNO

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung, sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Schöffland.
- §16
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Uf em Feld" tritt mit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

GENEHMIGUNGSINHALT

Plan Mst. 1 : 500

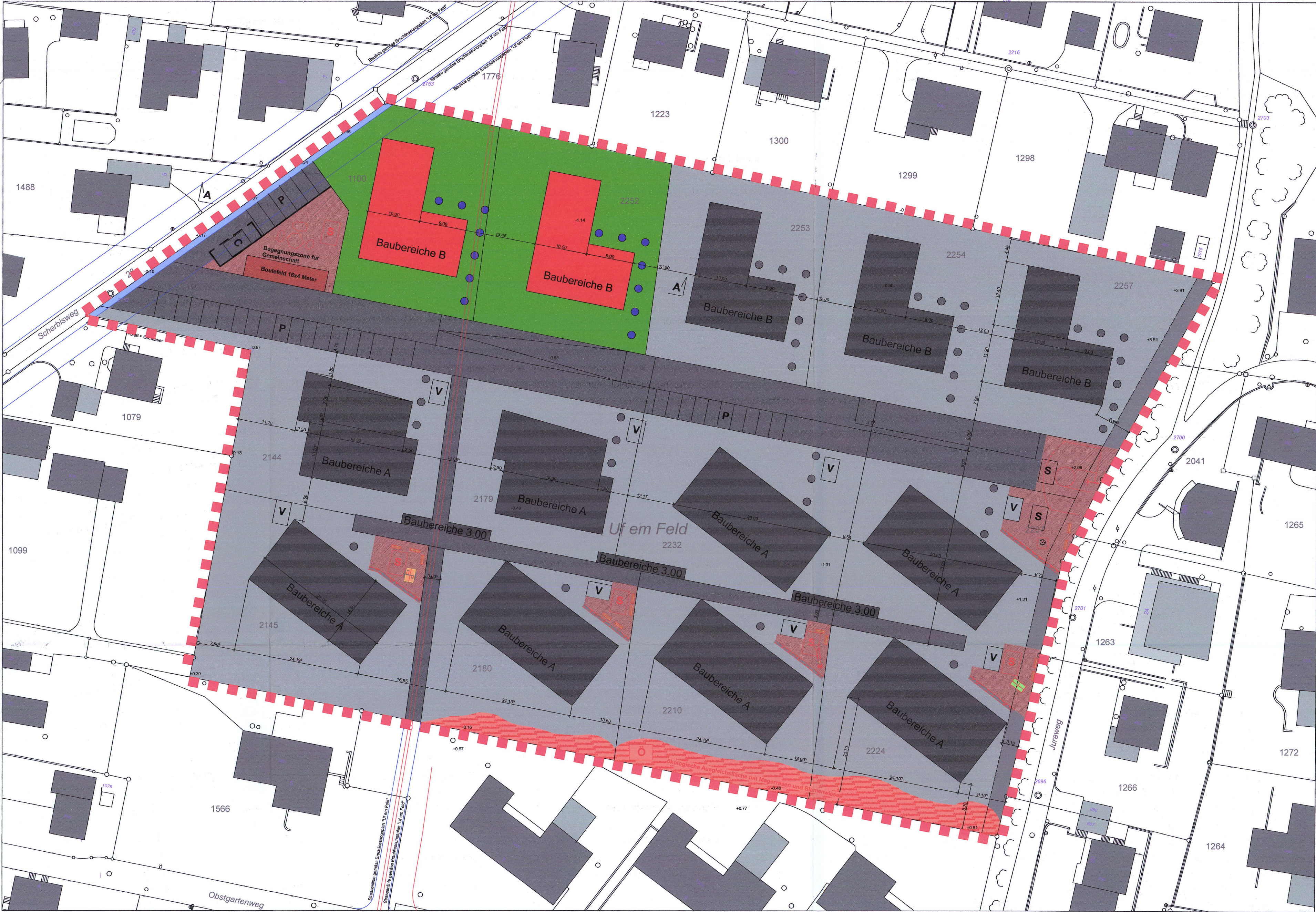
Legende

1. Genehmigungsinhalt

-
- Perimeter
-
- Baubereiche B
-
- Gartenbereich
-
- Fusswegverbindungen
-
- zusätzliche Spielflächen
und Bereiche für Gemeinschaft
-
- ökologische Ausgleichsfläche

2. Orientierungsinhalt

-
- Baubereiche A/B bereits realisiert
Baubereich 3.00
-
- Wohnstrasse mit Zufahrt und
Rampe Einstellhalle/Notzufahrt
Wegeverbindung
Bereich oberirdische Parkplätze
-
- Abstellplatz für Velo etc.
-
- Ort für Spielflächen
-
- Ort für Container etc.
-
- Parkplätze oberirdisch
-
- Gartenbereich
-
- Heckenabstand
-
- Scherbisweg
-
- Höhenkoten bestehend
-
- best. Werkleitungen
-
- Strassen- und Baulinien gemäss
Erschliessungsplan "Uf em Feld"



GENEHMIGUNGSINHALT

Sonderbauvorschriften

- §6
Ausnutzung

Die AZ für Wohnen ist für den Gestaltungsplanperimeter total auf insgesamt 0.65 bei Endausbau festgelegt.
- §9
Umgebungs-
gestaltung

Für die Umgebungsgestaltung ist ein einheitliches Konzept zu erarbeiten. Zu diesem Zweck ist dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan vom Fachplaner Landschaftsarchitektur mit folgendem Inhalt einzureichen:

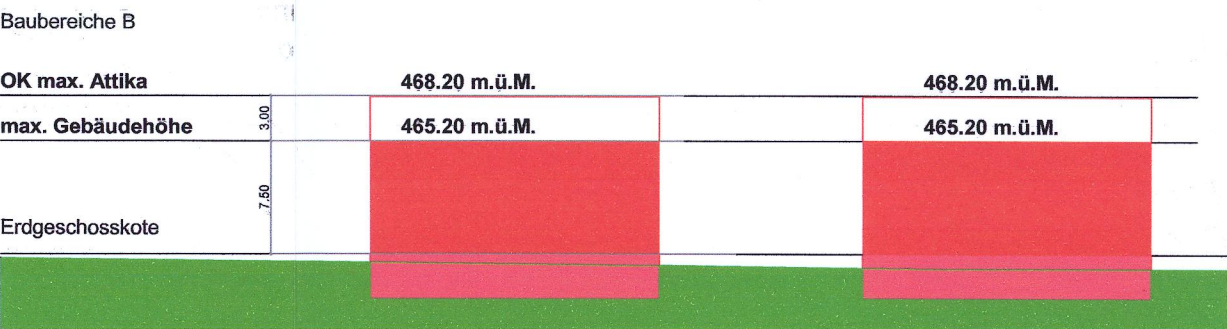
 - Art der Gestaltung der Grünflächen
 - Nachweis genügend grosser und ausreichend besonnener, gemeinschaftlich nutzbarer Aussenbereiche und Spielflächen für Kinder.
 - Gestaltung der Erschliessungsanlagen, im speziellen der Bereich "Wohnstrasse" und "Übergang Scherbisweg - interne Erschliessung".
- §11
Parkierung

Es dürfen unterirdisch und oberirdisch keine weiteren Parkplätze erstellt werden.

Schemaschnitt

Genehmigungsinhalt: OK max. Attika, max. Gebäudehöhen

Mst. 1 : 500



Gestaltungsplan

"Uf em Feld"

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500 mit Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 7. August 2002

Öffentliche Auflage vom: 9. September 2002 bis: 8. Oktober 2002

Beschlissen vom Gemeinderat am: 16. Juni 2003

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. März 2004Der Staatsschreiber:
i.V.

Der Verfasser:

branschli sattler steigerpartner
Architekten
und
Planer AG
Nikl, Konrad-Str. 28 4500 Solothurn
Tel. 032 623 42 25 info@bsp.ch
Fax 032 622 19 49 www.bsp.ch

3704 / 05.06.03 / ch

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsinhalt

§1
Zweck

Der Gestaltungsplan "Uf em Feld" bezweckt eine architektonisch gute und einheitliche Überbauung, regelt die rationelle Erschliessung, die Nutzung und das kubische Volumen, sowie die Freiräume mit den gemeinschaftlichen und privaten Aussenbereichen. Er sorgt für einen häuslichen Umgang mit dem Boden und für die Einordnung der Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur.

§2
Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den verbindlichen Bestandteilen Plan und Sondernutzungsvorschriften.

§3
Baubereiche A

Baubereiche für Wohnbauten gemäss BNO §9. Die maximalen Gebäudehöhen werden im Schemaschnitt definiert. Es sind nur Flachdächer zulässig.

§4
Baubereiche B

Baubereiche für Wohnbauten gemäss BNO §9. Die maximalen Gebäudehöhen werden im Schemaschnitt definiert. Es sind nur Flachdächer zulässig.

§5
Baubereiche 3.00

Baubereich für Unterstände, Garagen etc., Höhe max. 3.00 m ab gestaltetem Terrain.

§6
Ausnutzung

Die AZ für Wohnen ist für den Gestaltungsplanperimeter total auf insgesamt 0.50 - 0.55 bei Endausbau festgelegt.

§7
Vordächer/Kleinbauten

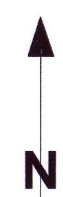
Offene Verbindungs- und Vordächer sind insbesondere bei den Eingangsbereichen und bis zu einer Tiefe von 2.00 m ausserhalb der eigentlichen Baubereiche erlaubt. Dies gilt auch für private, eingeschossige Kleinbauten bis zu maximal 15 m² Grundfläche. Für die Abstände ausserhalb der Baubereiche ist § 18 ABauV massgebend.

§8
Dachgestaltung

Die Flachdächer der Hauptbauten sind zu begrünen oder als nutzbaren Aussenraum zu gestalten.

Plan

Mst. 1 : 500



± 0.00 = 457.60 M. ü. M.

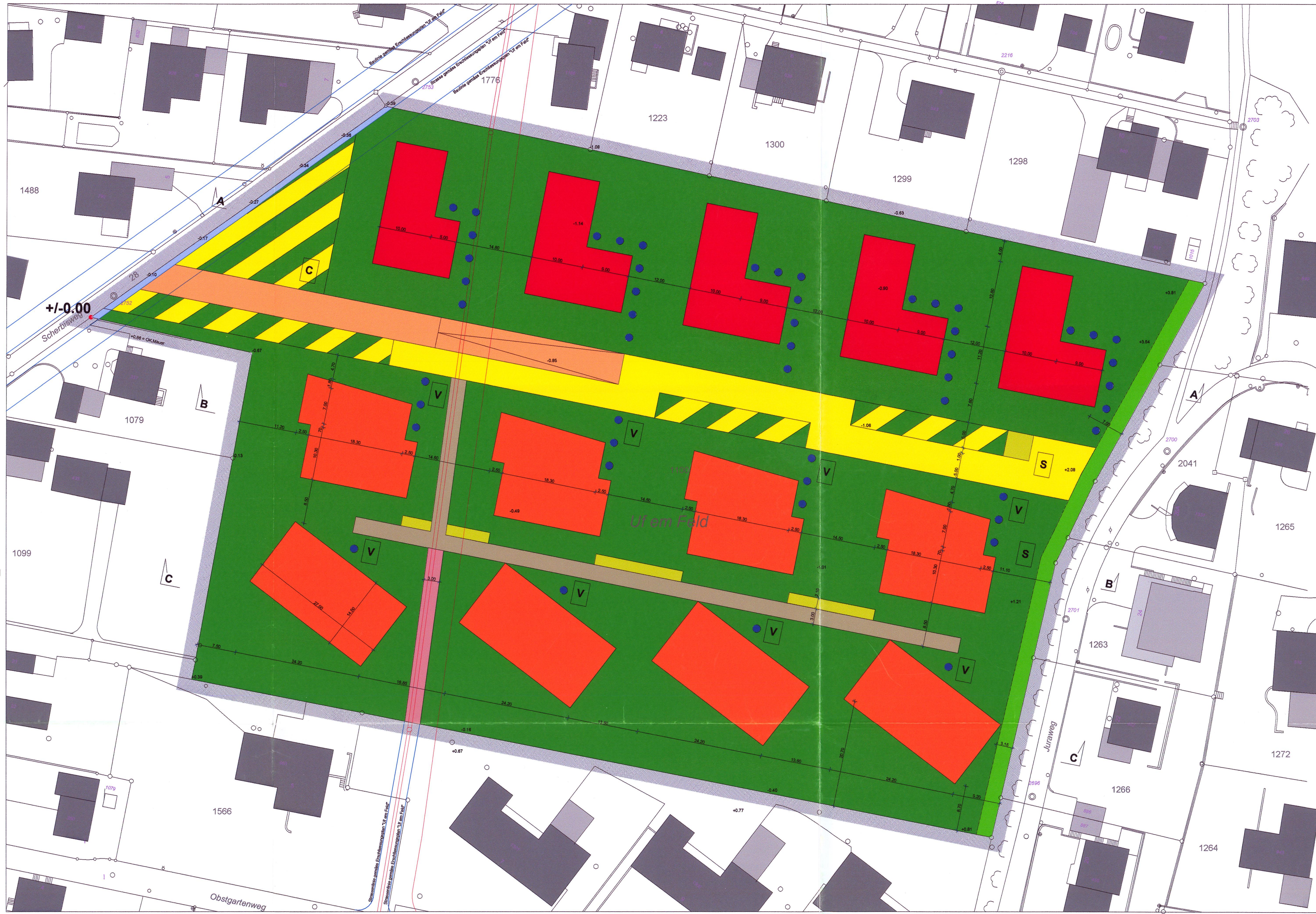
Legende

1. Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche A
- Baubereiche B
- Baubereich 3.00
- Zufahrt und Rampe Einstellhalle
- Wohnstrasse
- oberirdische Parkplatzbereiche
- Abstellplatz für Velo etc.
- Fussweg/Notzufahrt
- Wegverbindung zum Obstgartenweg

2. Orientierungsinhalt

- Fusswegverbindungen
- Ort für Spielflächen
- Ort für Container etc.
- Gartenbereich
- Heckenabstand
- Scherbisweg
- Höhenkoten bestehend
- best. Werkleitungen
- Strassen- und Baulinien gemäss Erschliessungsplan "Uf em Feld"

§9
Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung ist ein einheitliches Konzept zu erarbeiten. Zu diesem Zweck ist dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan mit folgendem Inhalt einzureichen:

- Art der Gestaltung der Grünflächen
- Nachweis genügend grosser und ausreichend besonnener, gemeinschaftlich nutzbarer Aussenbereiche und Spielflächen für Kinder.
- Gestaltung der Erschliessungsanlagen, im speziellen der Bereich "Wohnstrasse" und "Übergang Scherbisweg - interne Erschliessung".

§10
Verkehr

Der motorisierte Verkehr beschränkt sich auf die Wohnstrasse. Eine Fusswegverbindung zum Obstgartenweg ist zu gewährleisten. Alle Fusswege innerhalb des Perimeters sind als auf 3.00 m breit befestigte Notzufahrten auszubilden. An den mit "V" bezeichneten Stellen sind geeignete Abstellplätze für Velos etc. zu erstellen.

§11
Parkierung

Die Anzahl der benötigten Abstellplätze richtet sich nach §25 ABauV. Die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch. Im Bereiche der Wohnstrasse sind vor der Rampe max. 35 und hinter der Rampe max. 20 Parkplätze erlaubt. Innerhalb der Baulinien dürfen keine Pflichtparkplätze erstellt werden.

§12
Werkleitungen

Die Kanalisations- und Stromleitungen im Perimeter sind zu berücksichtigen und jederzeit zu gewährleisten.

§13
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist Bestandteil der Baueingabe.

§14
Etapplierung

Die Realisierung kann in 2 Etappen erfolgen. Vor Bezug der ersten Wohneinheiten sind alle Hartplätze (ohne Deckbelag) und die anteilmässig benötigte Anzahl ober- und unterirdischer Parkplätze fertigzustellen.

§15
Verhältnis zur BNO

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

§16
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Uf em Feld" tritt mit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Schemaschnitte

Genehmigungsinhalt: OK max. Attika, max. Gebäudehöhen

Mst. 1 : 500

