

Sondernutzungsplanung "Hinterdorf"
Gestaltungsplan
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500 / Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom	9. August 2001
Mitwirkungsaufgabe / Öffentliche Auflage vom	4. September 2001 bis 3. Oktober 2001
Beschlossen vom Gemeinderat am	12. November 2001
NAMENS DES GEMEINDERATES	
Gemeinschreiber	Gemeinschreiber
A. Hutzler	Widmer

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den **27. Februar 2002**

Der Staatsschreiber:	
Plan Nr. 15.01.024.01	Status: Beschlussfassung / Genehmigung
Auftrag-Nr. 15.01.024	Format: 75 / 105
Name	Datum
SG	-
Projektierung	SG
Bearbeitung	SG
Planerstellung	SG
Änderung 1	SG
Änderung 2	SG
Plot-Datum	22. 11. 2001
Projekt-Info	Vermessung und EDV/o15np_Hinterdorf.dwg
Plot-Info	Plotstabelle: o15np_Hinterdorf.ctb



GENEHMIGUNGSINHALT

	rot	Baulinien für Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV
	rot	Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	braun	Projektierte Schmutzwasserleitungen (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	blau	Projektierte Sauberwasserleitungen (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	grün-bandiert	Baufeld A
	braun-bandiert	Baufeld B
	orange-bandiert	Baufeld C
	gelb-bandiert	Baufeld D
	hellgelb-schraffiert	Geplante Quartierserschliessungstrasse; die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt
	hellblau	Bereich für Fussweg (Breite von maximal 2 m); die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	hellblau schraffiert	Hochwasserschutzbereich
	schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes

ORIENTIERUNGSINHALT

	hellgelb	Geplante Quartierserschliessungstrasse
	grau	Bestehende Strasse
	grau-schraffiert	Bestehender Fussweg
	violett	Geplanter Fussweg
	hellblau	Gewässer
	blau	Bestehende Wasserleitungen
	rot	Projektierte Wasserleitungen
	violett	Bestehende Schmutzwasserleitungen
	braun	Projektierte Schmutzwasserleitungen
	blau	Bestehende Sauberwasserleitungen
	blau	Projektierte Sauberwasserleitungen
	schwarz	Zonengrenzen gemäss Zonenplan
	schwarz	Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
	hellbraun	Mögliche Parzellengrenzen nach Landumlegung

Der Gemeinderat erlässt für den Gestaltungsplan "Hinterdorf" in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

Zweck	Art. 1 Der Gestaltungsplan "Hinterdorf" schafft die Voraussetzungen, damit die im Planungssperimeter liegenden Parzellen landspendend erschlossen und durch Neubauten in dichter Bauweise besser genutzt werden können. Insbesondere ist auf die Lage und Stellung der Bauten (angrenzend an die Kernzone) sowie auf die Lärmsituation Rücksicht zu nehmen.
Bestandteile	Art. 2 Der Gestaltungsplan besteht aus: - Situationsplan 1: 500 - Sondernutzungsvorschriften
Perimeter	Art. 3 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet (Perimeter des Gestaltungsplanes).
Verhältnis zur Grundordnung	Art. 4 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan.
Bebauung Baufeld A	Art. 5 Für das Baufeld A sind reine Wohnbauten sowie Wohnbauten mit nicht störendem Gewerbe (in Wohnquartiere passende Klein- und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr) zugelassen. Erlaubt sind Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelreihenhäuser, Reihenhäuser bis 4 Einheiten und Mehrfamilienhäuser.
Bebauung Baufeld B und C	Art. 6 1 Für die Baufelder B und C sind reine Wohnbauten sowie Wohnbauten mit nicht störendem Gewerbe (in Wohnquartiere passende Klein- und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr) zugelassen. Erlaubt sind Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelreihenhäuser, Reihenhäuser bis 4 Einheiten und Mehrfamilienhäuser. 2 Vor Eingabe eines Baugesuches ist im Rahmen eines Vorprojektes die zukünftige Bebauung des betroffenen Baufeldes aufzuzeigen.
Bebauung Baufeld D	Art. 7 1 Für das Baufeld D sind reine Wohnbauten sowie mässig störendes Gewerbe (reine Gewerbetypen und Gebäude mit Gewerbe im Erdgeschoss und darüberliegenden Wohnungen) zugelassen. Erlaubt sind Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelreihenhäuser, Reihenhäuser bis 4 Einheiten, Mehrfamilienhäuser und Gewerbetypen. 2 Es gelten die Masswerte der Zonenvorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG (§ 5 BNO).
Lage und Stellung der Bauten	Art. 8 1 Die Bauten im Planungsgebiet müssen sich ins Ortsbild einfügen und dürfen die angrenzende Kernzone nicht beeinträchtigen. Die Bauten, Gärten und Vorplätze sowie Bäume und Baumgruppen sind die wesentlichen Gestaltungselemente. 2 Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer (Neigung mind. 15°) zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Bauten müssen traufseitig einen minimalen Dachvorsprung von 50 cm aufweisen.
Lärmschutz	Art. 9 1 Die Bahnlärmimmissionen können bei südwestlich orientierten Fenstern in den Obergeschossen von Neubauten nachts um bis zu 3 dB(A) über den Planungswerten liegen. Betroffen davon können insbesondere hindernisfreie Fenster zur Lärmquelle sein. 2 Im Rahmen der Überbauung sind gestalterische Massnahmen (z.B. Zweitfenster in weniger lärmexponierten Fassaden, lärmabgewandte Anordnung lärmempfindlicher Räume) zur Minderung der Lärmbelastung empfehlenswert.
Hochwasserschutzbereich	Art. 10 1 Zum Schutz gegen das Hochwasser sind im eingekreisten Bereich die unter dem Terrain liegenden Bauteile (Keller, Tiefgaragen usw.) als dichte Wannen auszubilden und das Abwasser von Keller und Tiefgaragen muss gepumpt werden. 2 Bei Neubauten müssen die Erdgeschosse auf einer Meereshöhe von mindestens 334 m ü. M. erstellt werden. 3 Ab der Meereshöhe von 334 m ü. M. sind zusätzlich 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss erlaubt. 3 Es gelten die Masswerte der Zonenvorschriften für die W2b. Sie können vom Gemeinderat im Einzelfall geändert werden, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
Ausnutzungsziffer	Art. 11 1 In den Baufeldern B, C und D darf die Mindestausnutzungsziffer von 0,4 nicht unterschritten werden. 2 Wird mit einem Bauprojekt die Mindestausnutzungsziffer nicht erreicht, ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass mit einem weiteren rechtmässigen Projekt die Mindestausnutzungsziffer erfüllt werden kann.
Abstellplätze	Art. 12 1 Für die Baufelder A, B, C und D sind pro Wohneinheit mindestens 2 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) vorzusehen und nachzuweisen. 2 Die genaue Zahl der Abstellplätze für Gewerbebetriebe ist nach der VSS-Norm SN 640 290 festzulegen.
Umgebung	Art. 13 Für die Begrünung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen sind einheimische Arten zu verwenden. Die Bepflanzung ist mit dem Gemeinderat abzusprechen.
Archäologie	Art. 14 Im Gebiet des Gestaltungsplanes sind Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe wie z. B. Planierung, Bauaushub, Strassenbau, Leitungs- und Kanalisationsgräben sowie Unterkellerung, Auskernung, grössere Umbauten (Fassadenrenovation) oder Abbruch von Häusern spätestens während dem Baubewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden. Damit wird ermöglicht, dass in gegenseitiger Absprache archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen, Bauuntersuchungen) vorgenommen werden können.
Inkrafttreten	Art. 15 Diese Sondernutzungsvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Abänderung dieser Sondernutzungsplanung bedarf des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

