

Gestaltungsplan Vorstadt

gemäss § 21 BauG



SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans: Situation 1:500



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

19. Februar 1998

Öffentliche Auflage vom:

25. Mai 1998

bis: 24. Juni 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am:

7. Dezember 1998

Der ^{Vize}Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Mai 1999

Der Staatsschreiber:



Schibli + Zerkiebel Architekten AG
Dipl. Arch ETH/SIA + Raumplaner BSP
Gönhardweg 32 5000 Aarau

Objekt Nr.

Datum:

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck Der Gestaltungsplan Vorstadt bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Gestaltungselemente des historischen Dorfteils Vorstadt und präzisiert für diesen Bereich die Vorschriften der §§ 30 (Dorfzone) resp. 47 (Ortsbildschutz) der Bauordnung Küttigen vom 25. März 1994.

§ 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

§ 3

Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan punktiert umrandete Perimeterfläche. Innerhalb dieses Bereichs werden sämtliche früheren Überbauungspläne, namentlich der entsprechende Teilbereich des Überbauungsplans Dorfkernzone, ausser Kraft gesetzt.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung 1 Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Küttigen, insbesondere diejenigen für die Dorfzone.

2 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- Strassenabstände	§ 5 - 7 Sondernutzungsvorschriften
- Bachabstände	§ 5, 6 „
- Gebäude- und Firsthöhen	§ 6 „
- Grenz- und Gebäudeabstände	§ 8 „
- Parkierung	§ 11 „

§ 5

Baulinien Die minimalen Strassen- und Bachabstände sind dort mittels Baulinien festgehalten, wo sie das ordentlichen Mass gemäss § 111 BauG (Strassen) resp. § 127 BauG (Bäche) unterschreiten können. In Bereichen ohne Baulinie resp. Zwangsbaulinie (§ 6 der Sondernutzungsvorschriften) gelten die baugesetzlichen Abstände, sofern nicht zusätzliche Freihaltebereiche gemäss § 7 der Sondernutzungsvorschriften ausgeschieden sind.

§ 6

Zwangsbaulinien,
Ersatzbauten

Bestehen Zwangsbaulinien, dürfen bestehende Gebäude nur abgebrochen oder in ihrem äusseren Umriss verändert werden, wenn ein bewilligtes Projekt für einen Ersatz- oder Umbau vorliegt. Dieses hat dem bestehenden Baukörper bezüglich der bezeichneten Fassadenfluchten, der Dachform und Firstrichtung sowie der ungefähren Gebäude- und Firsthöhe zu entsprechen.

§ 7

Freihaltebereiche

1 Um die charakteristische Abfolge von Verengungen und ausgeweiteten Aussenräumen im Strassenbereich zu erhalten, sind die orange schraffierten Freihaltebereiche in der Regel von Hauptbauten freizuhalten. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen, sofern der Nachweis einer gestalterisch oder räumlich besseren Lösung erbracht werden kann.

2 Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten gemäss § 18 ABauV können bei guter Gestaltung und Wahrung der räumlichen Gesamtwirkung innerhalb der Freihaltebereiche plziert werden, sofern der ordentliche Strassenabstand gemäss § 111 BauG eingehalten wird.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstände

1 Innerhalb des Perimeters kann im Interesse einer besseren ortsbaulichen Gestaltung, namentlich einer geschlosseneren Wirkung der strassenseitigen Aussenräume von den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, sofern keine wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen.

2 Die externen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Perimeters sind gemäss Bauordnung einzuhalten.

§ 9

Erhaltenswerte
Bauten

1 Die im Situationsplan gerastert dargestellten Bauten prägen das Bild der Vorstadtstrasse in besonderer Weise und sind aufgrund ihrer baulichen Substanz, ihres heimatkundlichen Wertes oder ihrer gestalterischen Qualitäten nach Möglichkeit zu erhalten.

2 Erweist sich eine vollständige oder weitgehende Erhaltung als unzumutbar, werden Neu- oder tiefgreifende Umbauten nur bewilligt, wenn sie gestalterisch mindestens gleichwertige Qualitäten wie das vorhandene Gebäude aufweisen.

3 Für die violett bandierten Gebäude gelten zusätzlich die Bestimmungen für kommunale Kulturobjekte (§ 48 BO).

§ 10

Gestaltung Bauten

1 Die bestehenden Bauten innerhalb des Perimeters weisen zum grossen Teil einheitliche Gestaltungsmerkmale auf, welche in Ergänzung zu

	den Vorschriften von § 30 BO (Dorfzone) für die Projektierung neuer Bauten oder Bauteile als Richtlinie gelten: Einfache Baukörper aus massivem, verputztem Mauerwerk, Fassadengestaltung mit Lochfenstern von hochrechteckigem Format, grössere Öffnungen oder holzverkleidete Partien allenfalls beim Ökonomie teil der landwirtschaftlichen Bauten, Vor- oder Anbauten als Leichtkonstruktionen in Holz, ruhige, wenig durchbrochene Satteldächer mit Tonziegeleindeckung, zurückhaltende Farbgebung.
Gestaltung Aussenräume	2 Die Aussenräume prägen das Bild der Vorstadtstrasse entscheidend mit und sind deshalb mit der erforderlichen Sorgfalt zu gestalten. Dies gilt namentlich für die Begrünung der Vorgartenbereiche, die Auswahl und Platzierung von hochstämmigen Bäumen sowie die Gestaltung von Stützmauern, Einfriedigungen und befestigten Flächen. 3 Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Baubewilligung Auflagen bezüglich Gestaltung und Materialien von Bauten und Aussenanlagen machen.
	§ 11
Parkierung	Um die befestigten Flächen innerhalb des Perimeters möglichst klein zu halten und die begrüneten Vorgartenbereiche zu sichern, kann der Gemeinderat in Anwendung von § 55 Abs. 3 BauG die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge angemessen reduzieren.
	§ 12
Hecken und Bäume	Die im Situationsplan bezeichneten Einzelbäume und Bereiche mit Hecken sind geschützt. Massnahmen, die über den pflegerischen Unterhalt hinausgehen, sind bewilligungspflichtig. Geschützte Bäume sind bei deren Abgang zu ersetzen.
	§ 13
Vorgehen	1 Bauherren und Projektverfasser, welche sich mit einem Bauvorhaben im Bereich des Gestaltungsplans Vorstadt befassen, haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen. 2 Die Gemeinde stellt ein Modell des gesamten Bereiches der Vorstadtstrasse im Massstab 1:500 zur Verfügung, welches von Projektverfassern für Vorstudien, kubische Abklärungen usw. benützt werden kann. Bei Voranfragen, Gesuchen um einen Vorentscheid oder Baugesuchen für Neubauten oder kubisch in Erscheinung tretende Umbauten ist zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modelleinsatz 1:500 abzuliefern, welcher in das Grundmodell eingebaut werden kann und eine Überprüfung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht. 3 Zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben oder gestalterisch heikler Probleme kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen von § 9 BO.

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Zwangsbaulinien |  | Bestehende Verkehrsfläche |
|  | Baulinien |  | Erschliessungsstrasse neu |
|  | Strassen-/Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG) |  | Fussweg |
|  | Freihaltebereich |  | Gewässer |
|  | Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotenweite A |  | Strassen- resp. Gewässer gemäss § 111 resp. 127 B |
|  | Erhaltenswerte Gebäude |  | Zonengrenzen |
|  | Perimeter |  | Kommunale Kulturobjekte gemäss § 48 BNO |
|  | Bäume und Hecken unter kommunalem Schutz |  | Geschützte Einzelbäume gemäss § 49 BNO |

Orientierungsinhalt

-  Bestehende Verkehrsfläche
-  Erschliessungsstrasse neu
-  Fussweg
-  Gewässer
-  Strassen- resp. Gewässerabsta
gemäss § 111 resp. 127 BauG
-  Zonengrenzen
-  Kommunale Kulturobjekte
gemäss § 48 BNO
-  Geschützte Einzelbäume
gemäss § 49 BNO

GEMEINDE KÜTTIGEN

KANTON AARGA

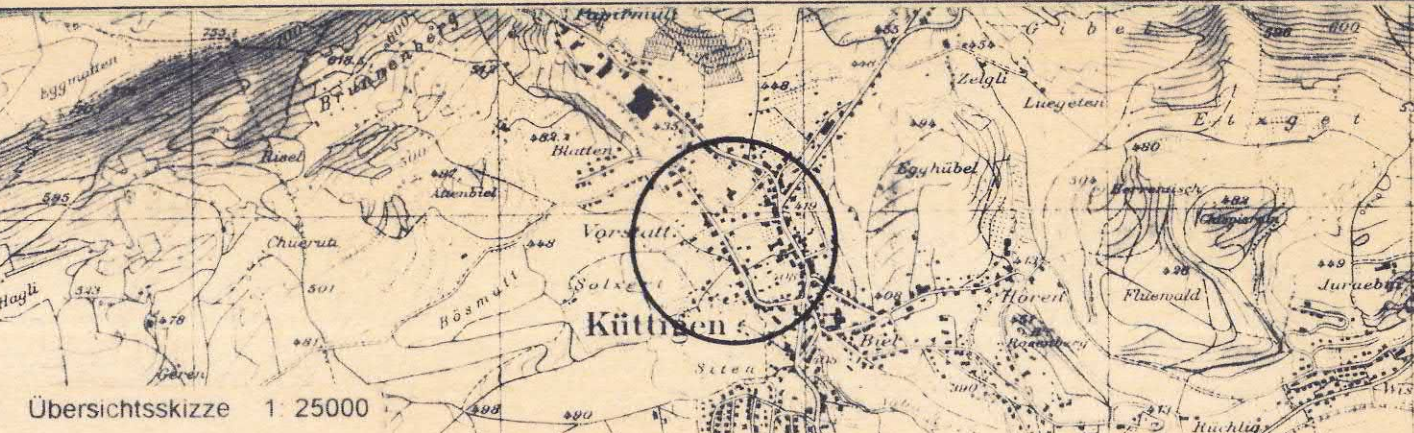
Gestaltungsplan Vorstad

gemäss § 21 BauG



SITUATIONSPLAN 1:50

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht von

Vorprüfungsbericht vom: 19.2.1995

Öffentliche Planaufgabe vom: 25.5.19

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7.12.19

bis: 24.6.19

Vize
Der ~~Gemeinde~~amman



Der Gemeindeschreib

Genehmigungsvermer

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Mai 1999

Der Staatsschreiber

 **FREY+WEHRLI** A

Schibli + Zerkiebel Architekten AG
Dipl. Architekten ETH/SIA
und Raumplaner
5000 Aarau

Objekt N
773

