

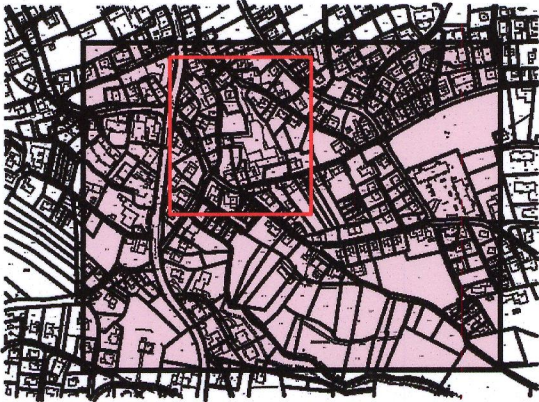
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN "DORFKERN SÜD / GÄNSACKER / BIEL"

gemäss § 21 BauG

SITUATIONSPLAN 1:1'000

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes :
- Sondernutzungsvorschriften



Übersichtsskizze 1:10'000

Vorprüfungsbericht vom : 27. April 2007
Öffentliche Auflage vom : 4. Juni 2007 bis : 4. Juli 2007
Beschlissen vom Gemeinderat am : 24. September 2007

Der Gemeindeammann :

[Signature]



Der Gemeindegemeinderat :

[Signature]

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. November 2007

Der Staatsschreiber :

[Signature]

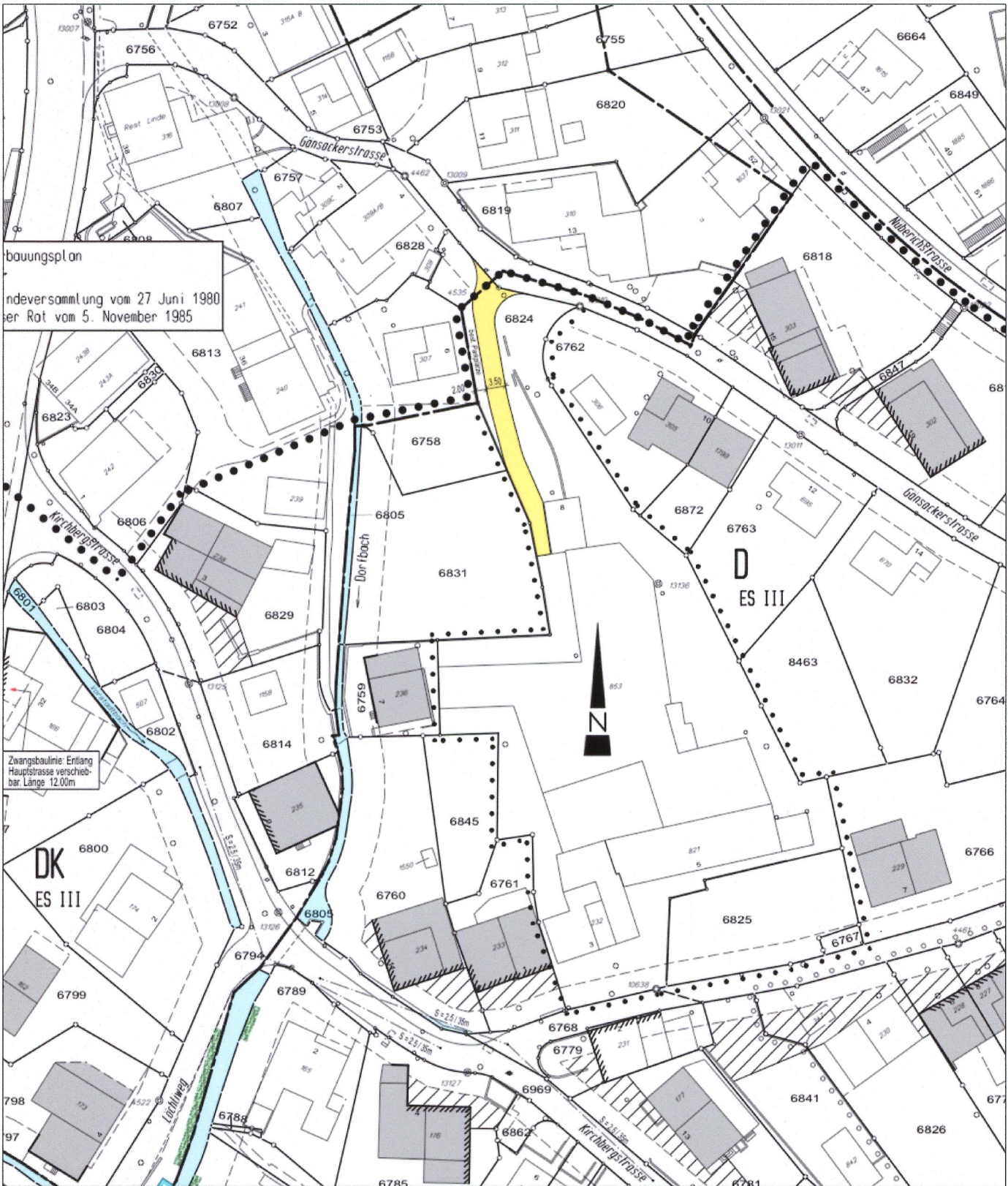
Stand: 24. November 2006

Anpassung Sondernutzungsvorschriften

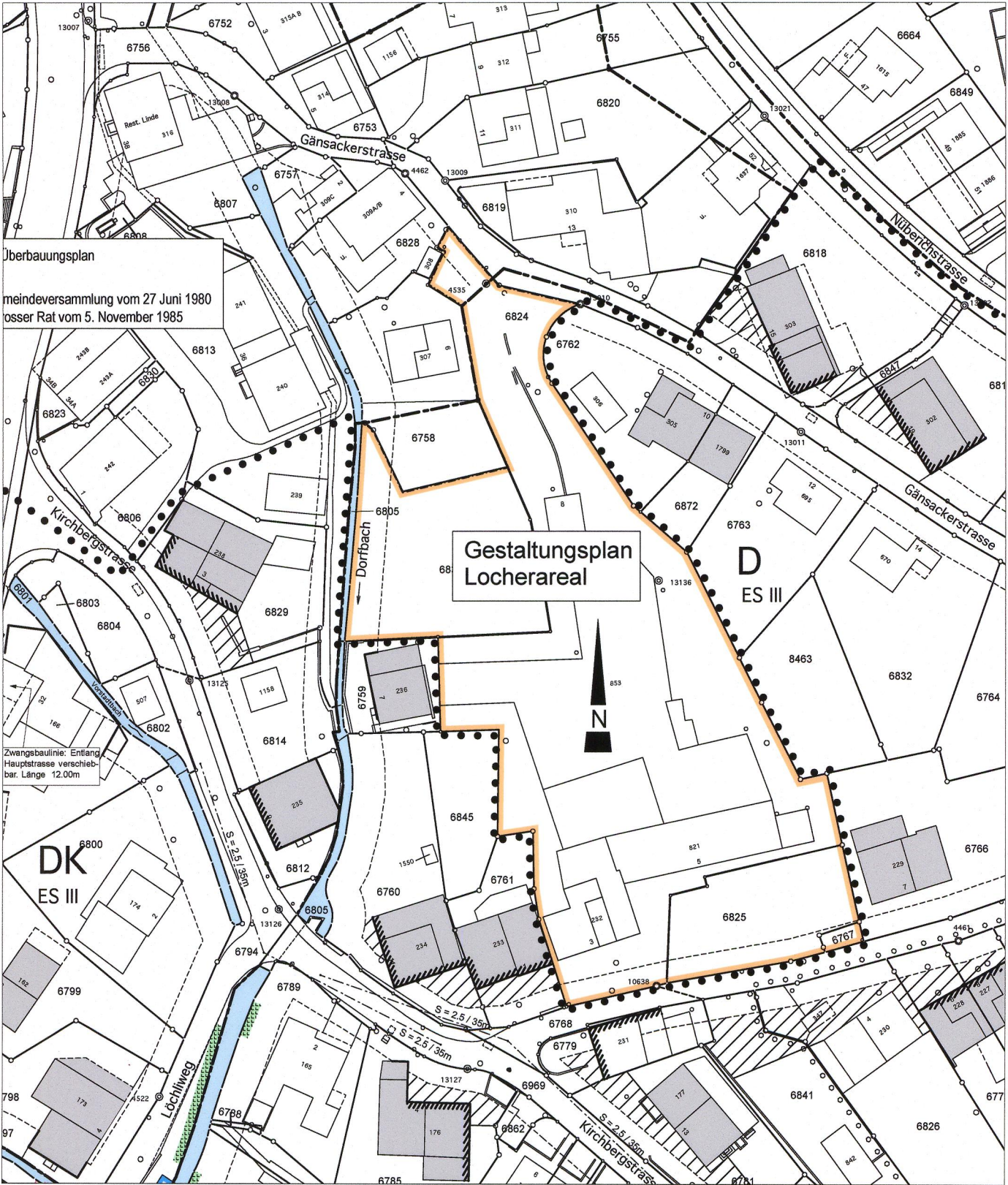
§ 10 wird gestrichen

- Areal Parzellen 6824 und 6825
- 1 Neubauten innerhalb des bezeichneten Perimeters auf den Parzellen 6824 und 6825 oder Umbauten des bestehenden Gewerbekomplexes auf diesem Areal, welche zu einer wesentlichen Veränderung der Kubatur und äusseren Erscheinung führen, sind nur im Rahmen einer Ergänzung des vorliegenden Gestaltungsplanes zulässig. Damit soll eine verdichtete Überbauung ermöglicht werden, welche den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Topographie und der benachbarten Bebauung, angepasst ist und die Feinerschliessung regelt.
 - 2 Im Rahmen dieser Ergänzung des Gestaltungsplans kann die Ausnutzung für die gesamte Perimeterfläche bis auf 0.70 erhöht werden.
 - 3 Bei einer gewerblichen Nutzung der Parzelle 6824 erfolgt die Zufahrt für den Schwerverkehr über den Bielweg, die Wegfahrt über die Gänsackerstrasse.

Rechtskräftiger Gestaltungsplan



Geänderter Gestaltungsplan



Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Perimeter Areal-Parz. Nr. 6824 u. 6825

2. Orientierungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan Locherareal
- Perimeter für Parz. Nr. 6773, 6774, 6775, 6776 u. 6826 mit Baulandumlegungs-Pflicht
- Zwangsbaulinien
- Baulinien
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht gemäss BauG § 132)
- Freihaltebereiche
- Erhaltenswerte Gebäude
- Sichtlinie (Bergrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und V-Knotensichtweite A).
- Sichtzone (In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen einer Höhe von 80 cm und einer solchen von 3.0 m gewährleistet sein.) Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.)
- Bäume / Uferbestockung
- Zonengrenzen und -bezeichnungen
- Bestehende Strassen / Fusswege
- Erschliessungsstrasse ES neu
- Gewässer
- Kommunale Kulturobjekte
- Hinweis zur Landumlegung: Flächengleicher Landabtausch
- Strassen-, resp. Gewässerabstand gemäss BauG § 111, resp. BauG § 127



Gestaltungsplan Dorfkern Süd/Gänsacker/Biel

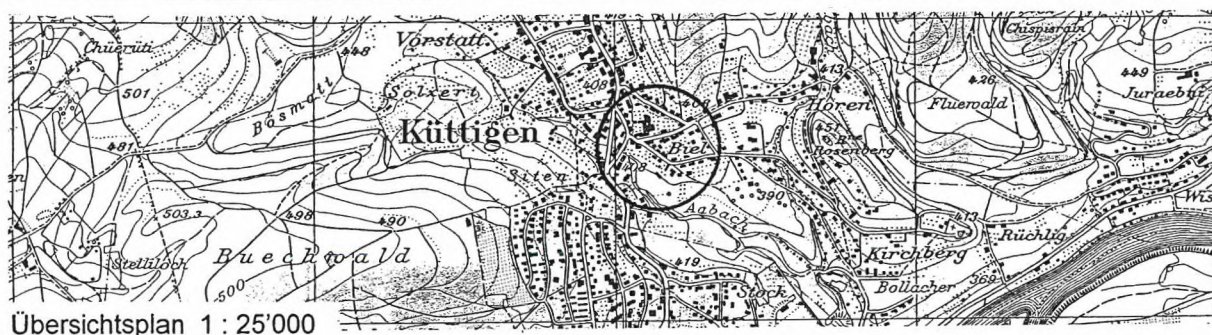
gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom: 02. Februar 2004

Öffentliche Auflage vom: 14. Februar 2005

bis: 15. März 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 04. April 2005

Der Vizeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 15. Juni 2005

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan "Dorfkern Süd/Gänsacker/Biel" bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Gestaltungselemente des südlichsten Teils des Dorfkerns sowie dessen Fortsetzung im Gebiet Gänsacker/Biel. Er 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 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsgrundordnung zungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Küttigen, insbesondere diejenigen für die Dorf- bzw. Dorfkernzone.

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

- | | | |
|------------------------------|--------|----------------------------|
| - Strassenabstände | § 5-7 | Sondernutzungsvorschriften |
| - Bachabstände | § 5, 6 | " |
| - Gebäude- und Firshöhen | § 6 | " |
| - Grenz- und Gebäudeabstände | § 8 | " |

§ 5

Baulinien

Die minimalen Strassen- und Bachabstände werden mittels Baulinien festgehalten, wenn sie das ordentlichen Mass gemäss § 56 BNO (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

Wo Zwangsbaulinien bestehen, sind die Fassaden neuer Hauptbauten auf diese zu stellen. Handelt es sich dabei um den Ersatz einer erhaltenswerten Baute gemäss § 12 der Sondernutzungsvorschriften, hat der Neubau dem bestehenden Baukörper ausserdem bezüglich der Dachform und Firstrichtung sowie der ungefähren Gebäude- und Firsthöhe zu entsprechen. Der ersatzlose Abbruch bestehender Bauten an Zwangsbaulinien ist nicht zulässig.

§ 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 platziert werden, sofern der ordentliche Strassenabstand gemäss § 111 BauG eingehalten wird.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Perimeters kann der Gemeinderat im Interesse einer besseren ortsbaulichen Gestaltung, namentlich einer geschlosseneren Wirkung der strassenseitigen Aussenräume, eine Reduktion der zonen gemässen Grenz- und Gebäudeabständen bewilligen, sofern keine wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen.

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

§ 9

Erschliessung und Baulandumlegung unüberbauter rückwärtiger Flächen

Die Erschliessung des rückwärtigen Bereichs zwischen dem Bielweg und der Kirchbergstrasse (Parzellen Nr. 6773, 6774, 6775, 6776 und 6826) ist noch nicht definitiv bestimmt. Wird auf einer dieser Parzellen ein Neubau geplant, ist vor dem Erteilen einer Baubewilligung die interne Erschliessung als Fortsetzung des im Gestaltungsplan bezeichneten Anschlusses von der Kirchbergstrasse her festzulegen. Ebenso ist eine Landumlegung über den gesamten, im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter durchzuführen mit dem Ziel, zonenkonform bebaubare Grundstücke zu erhalten.

§ 10

Areal Parzellen 6824 und 6825

¹ Neubauten innerhalb des bezeichneten Perimeters auf den Parzellen 6824 und 6825 oder Umbauten des bestehenden Gewerbekomplexes auf diesem Areal, welche zu einer wesentlichen Veränderung der Kubatur und äusseren Erscheinung führen, sind nur im Rahmen einer Ergänzung des vorliegenden Gestaltungsplans zulässig. Damit soll eine verdichtete Überbauung ermöglicht werden, welche den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Topografie und der benachbarten Bebauung, angepasst ist und die Feinerschliessung regelt.

² Im Rahmen dieser Ergänzung des Gestaltungsplans kann die Ausnützungsziffer für die gesamte Perimeterfläche bis auf 0.70 erhöht werden.

³ Bei einer gewerblichen Nutzung der Parzelle 6824 erfolgt die Zufahrt für den Schwerverkehr über den Bielweg, die Wegfahrt über die Gänsackerstrasse.

§ 11

Lärmschutz

Innerhalb eines Streifens von 20 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse K 107 sind besondere Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten sind die Fenster von Wohnräumen auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Weniger gut geschützte Fensteröffnungen sind möglich, sofern die Räume über weitere Fenster verfügen, welche immissionsgeschützt sind und für die Lüftung ausreichen. Der erforderliche Lärmschutznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

§ 12

Erhaltenswerte Bauten

¹ Die im Situationsplan dunkelgrau dargestellten Bauten prägen das Bild des Quartiers 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 blau bandierten Gebäude gelten zusätzlich die Bestimmungen für kommunale Kulturobjekte (§ 48 BO).

§ 13

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) und § 31 (Dorfkernzone) 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 Ökonomieteil der landwirtschaftlichen Bauten, Vor- oder Anbauten als Leichtkonstruktionen in Holz, ruhige, wenig durchbrochene Satteldächer mit Tonziegeleindeckung.

Störende Elemente

² Störende Elemente wie Parabolantennen von mehr als 60 cm Durchmesser, Reklameanschriften von über 1 m² und dgl. sind nicht zulässig. Auf den Dachflächen sind Stabantennen, Parabolantennen und Reklameanschriften generell ausgeschlossen.

Gestaltung Aussenräume

³ Die Aussenräume prägen das Bild des Quartiers entscheidend mit und sind deshalb mit der erforderlichen Sorgfalt zu gestalten. Dies gilt namentlich für die möglichst unveränderte Übernahme des bestehenden Terrainverlaufs, die Begrünung der Vorgartenbereiche, die Auswahl und Platzierung hochstämmiger Bäume sowie die Gestaltung von Stützmauern, Einfriedigungen und befestigten Flächen.

⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Baubewilligung Auflagen bezüglich Gestaltung und Materialien von Bauten und Aussenanlagen machen.

§ 14

Einzelbäume und Uferbestockungen

Die im Situationsplan eingezeichneten Einzelbäume und Uferbestockungen sind geschützt. Massnahmen, die über den pflegerischen Unterhalt hinausgehen, sind bewilligungspflichtig und können mit Ersatzauflagen verbunden werden.

§ 15

Vorgehen

¹ Bauherren und Projektverfasser, welche sich mit einem Bauvorhaben im Bereich des Gestaltungsplans Dorfkern Süd/Gänsacker/Biel 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 Bei Baugesuchen und bei Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten oder Umbauten mit wesentlicher Veränderung der Kubatur zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Studienmodell 1:200 oder 1:500 abzuliefern, welches die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung 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.

⁴ Im Gebiet nördlich und südlich des Bielwegs werden archäologische Funde und Befunde vermutet. Bauvorhaben in diesem Gebiet sind während des Baubewilligungsverfahrens der Kantonsarchäologie zu melden.

§ 16

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diesen Gestaltungsplan wird der innerhalb des Perimeters liegende Teil des kommunalen Überbauungsplans Eggenboden-Boondlet vom 22. Juni 1979 aufgehoben.

Aarau / Küttigen, 20.12.2004

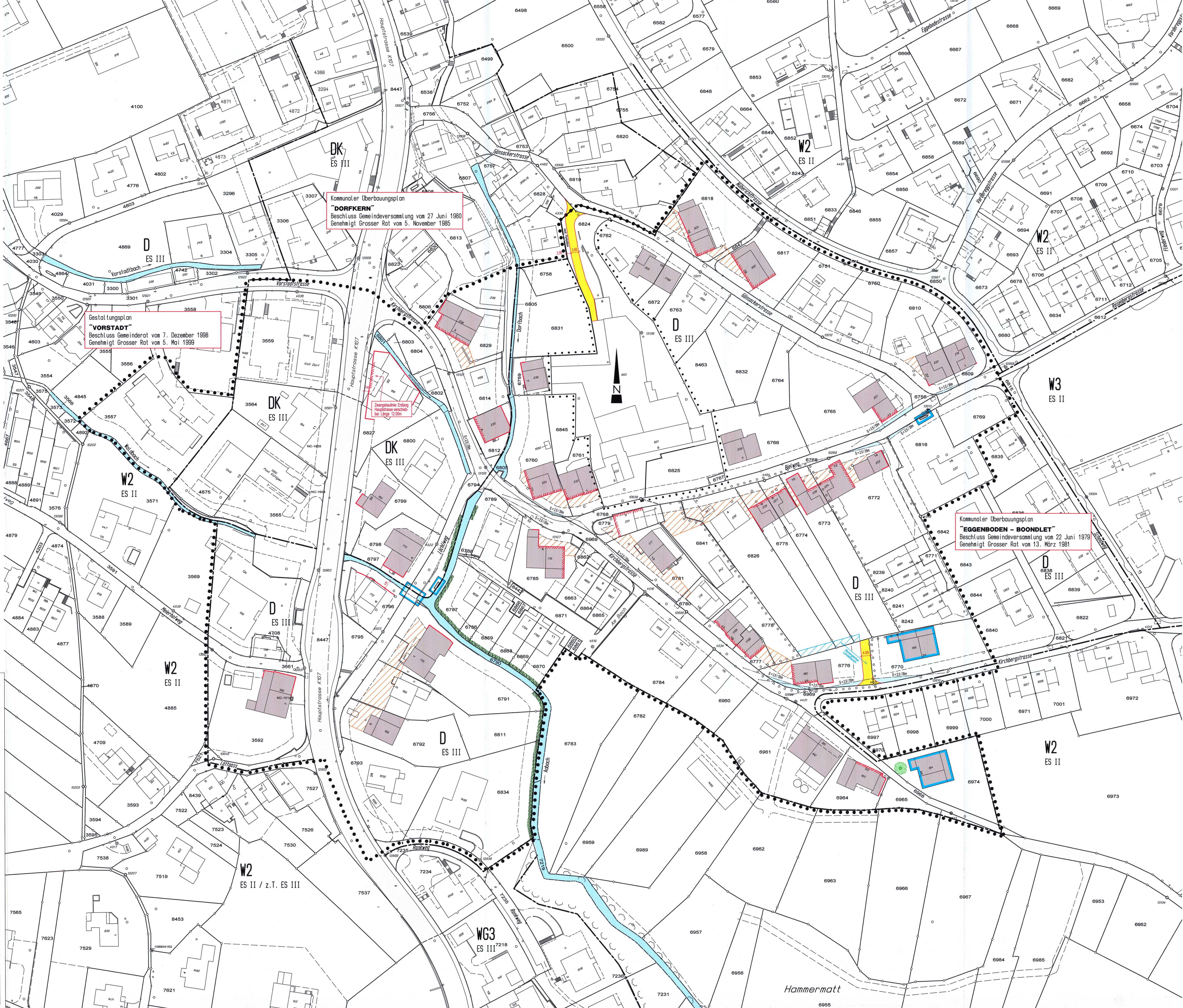
Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Perimeter Areal Parz. Nr. 6824 u. 6825
- Perimeter für Parz. Nr. 6773, 6774, 6775, 6776 u. 6826 mit Baulandumlegungs-Pflicht
- Zwangsbaulinien
- Baulinien
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht gemäss BauG § 132)
- Freihalbsbereiche
- Erhaltenwerte Gebäude
- Sichtlinie (Bergrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsabstand B und Knotensichtweite A)
- Sichtzone (In der Sichtzone muss ein sichtbarer Raum zwischen einer Höhe von 80 cm und einer solchen von 3.0 m gewährleistet sein.) Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen.)
- Bäume / Uferbestockung

2. Orientierungsinhalt

- Zonengrenzen und -bezeichnungen
- Bestehende Strassen / Fusswege
- Erschliessungsstrasse ES neu
- Gewässer
- Kommunale Kulturobjekte
- Hinweis zur Landumlegung: Flächengleicher Landabtausch
- Strassen-, resp. Gewässerabstand gemäss BauG § 111, resp. BauG § 127



GEMEINDE KÜTTIGEN

GESTALTUNGSPLAN
"DORFKERN SÜD / GÄNSACKER / BIEL"
gemäss § 21 BauG

SITUATIONSPLAN 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

KANTON AARGAU
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsskizze 1:10'000

Vorprüfungsbericht vom: 02. Februar 2004 bis: 15. März 2005
Öffentliche Auflage vom: 14. Februar 2005
Beschlissen vom Gemeinderat am: 04. April 2005

Der Vorsitzende: *B. Schmidli* Der Gemeinderatgeber: *A. Schmidli*

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 15. Juni 2005

Der Staatsschreiber: *I.L.*

FREY + WEHRLI AG
Bauingenieure + Raumplaner
Hauptstrasse 15 5024 Küttigen

WIERNER SCHIBLI
DIPLOM-ARCHITEKT ETH / SA + RAUMPLANER FSUBSP
Frey-Herold-Strasse 25 5000 Aarau

Objekt Nr.
774/1D
Datum
Dezember 2004