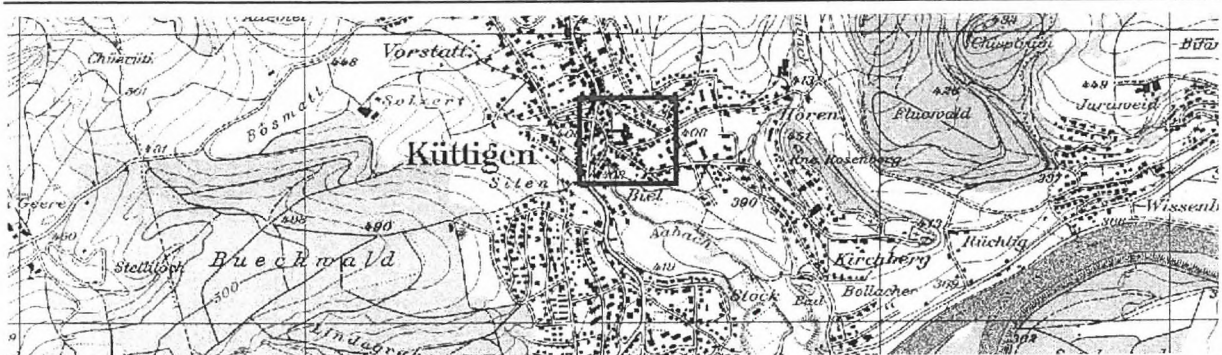


Gestaltungsplan "Locherareal"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1 : 500



Mitwirkungsbericht vom 14. Mai 2007

Vorprüfungsbericht vom 27. April 2007

Öffentliche Auflage vom 4. Juni bis 4. Juli 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 24. September 2007

Gemeindeammann:



Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. November 2007

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich; Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
§ 4 Anforderungen; Fachgutachten	3
 2. Ueberbauung	 4
§ 5 Ausnutzung	4
§ 6 Baufelder; Gebäudehöhen; Baulinie für Kleinbauten Bielstrasse	4
§ 7 Zwangsbaulinien; Gebäudelänge	5
§ 8 Gestaltung der Bauten; , Störende Elemente	5
 3. Aussenraum	 6
§ 9 Gestaltung Aussenraum; Hochstämmige Obstbäume	6
§ 10 Ökologische Ausgleichsflächen	6
 4. Erschliessung und Parkierung	 6
§ 11 Erschliessung	6
§ 12 Parkierung; offene Parkplätze; Veloabstellplätze	6
 5. Verfahren, Schlussbestimmungen	 7
§ 13 Verfahren	7
§ 14 Inkrafttreten; Änderung, Aufhebung	7

Abkürzungen: BauG Baugesetz
ABauV Allgemeine Bauverordnung

Planer

Marti Partner Architekten und Planer AG

Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Tel. 01 422 51 51 / Fax 01 381 62 01 / www.martipartner.ch

Verantwortlicher Partner: Thomas Rubin, dipl. Ing. FH, Raumplaner FSU



1. Einleitung

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gut in das Gebiet Gänsacker/Biel eingepasste, verdichtete Neuüberbauung des ehemaligen Locher-Areals. Er ersetzt in diesem Bereich den Gestaltungsplan „Dorfkern Süd / Gänsacker / Biel“ und präzisiert die Vorschriften der §§ 30 (Dorfzone) resp. 47 (Ortsbildschutz) der Bauordnung Küttigen vom 25. März 1994

§ 2

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegten Perimeter.

Bestandteile

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1:500 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bauordnung und der Bauzonenplan Küttigen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

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

• Ausnützungsziffer	§ 5	Sondernutzungsvorschriften
• Gebäudehöhe	§ 6	„
• Dachform	§ 8	„
• Grenz- und Gebäudeabstand	§ 6	„

§ 4

Anforderungen

¹ Die einzelnen Bauetappen müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- a) gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume;
 - Weiterführung der dorfkerntypischen Bauten und Aussenräume (Vorplatz, Stützmauer) am Bielweg,
 - zurückhaltende, einfache Baukuben im Gartenbereich,
 - ehemalige Nutzung als Obstgarten soll ablesbar sein.
- b) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;

- klare Unterscheidung zwischen herkömmlicher Bebauung im Strassenraum und der Überbauung des ehemaligen, rückwärtigen Gartenbereiches.
- c) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen;
 - Gestaltung und Ausstattung halbprivater Aussenräume (Vorplätze, Spielplatz und Abstellplätze)
 - Bepflanzung (Obstgarten)
 - Gestaltung entlang Dorfbach

Fachgutachten

² Zur Beurteilung der Einordnung der Bauten und Anlagen beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Erstellung eines Gutachtens. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

2. Überbauung

§ 5

Ausnutzung

Die Ausnutzung umfasst eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 3'900 m². Diese verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche:

Baubereich A:	750 m ²
Baubereich B:	2'400 m ²
Baubereich C:	750 m ²

§ 6

Baufelder

¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. Die Baufeldgrenze entspricht einer Baulinie gemäss § 18 ABauV.

Gebäudehöhen

² Die im Situationsplan bezeichneten Baufelder mit Höhenbeschränkung in Meter über Meer bezeichnen im Baufeld A1 (Satteldach) die Gebäudehöhe in den übrigen Baufeldern (Flachdach) die maximale Höhenkote für Gebäude. Die Koten verstehen sich oberkant Brüstung. Diese darf mit Ausnahme der zulässigen Dachdurchbrüche gemäss § 16 im Baufeld A1 nur von technisch bedingten Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine und dergleichen nicht durchstossen werden.

Baulinie für Kleinbauten
Bielstrasse

³ An die Baulinie für Kleinbauten an der Bielstrasse können Container- und Velounterstände bis maximal 25 m² Grundfläche

gestellt werden, sofern diese gestalterisch im Zusammenhang mit der Stützmauer entlang der Bielstrasse stehen.

§7

Zwangsbaulinien ¹ Im Baufeld A sind die Fassaden neuer Hauptbauten, auf die Zwangsbaulinien zu stellen.

Gebäudelänge ² Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.

§ 8

Gestaltung der Bauten
Baufeld A ¹ Im Baufeld A1 hat sich die Gestaltung neuer Bauten nach den herkömmlichen Bauten im Dorfkern zu richten. Als Richtlinie gilt: Einfache Baukörper aus massivem, verputzten Mauerwerk, Fassadengestaltung mit Lochfenstern von hochrechteckigem Format. Ruhiges, wenig durchbrochenes Satteldach mit einer gleichseitigen Neigung von 35 – 42° und Tonziegeleindeckung, traufständig zum Bielweg.

Im Baufeld A2 sind Bauten gestalterisch als Anbauten zum Hauptbaukörper A1 auszuführen. Die Flachdächer haben unterhalb der Traufe an den Hauptbaukörper anzustossen. Die Gestaltung richtet sich nach den Vorschriften für die Baufelder B und C.

Baufelder B + C ² In den Baufeldern B und C hat sich die Gestaltung der Baukörper nach einem einheitlichen Konzept zu richten. Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Die Bauten haben sich in Materialisierung oder Farbgebung deutlich von Bauten im Baufeld A1 zu unterscheiden. Ebenerdig ist ein Durchgang vom Hofbereich zum Garten zu gewährleisten.

Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, sowie Klein- und Anbauten.

Als Richtlinie für die Gestaltung gilt:

Einfache Baukörper mit zurückhaltender Gestaltung und Farbgebung.

Störende Elemente ³ Störende Elemente wie Parabolantennen mit mehr als 60 cm Durchmesser, Reklameanschriften von über 1 m² und dergleichen sind nicht zulässig. Auf den Dachflächen sind Stabantennen, Parabolantennen und Reklameanschriften generell ausgeschlossen.

3. Aussenraumgestaltung

§ 9

Gestaltung
Aussenraum

¹ Die Aussenräume sind gut in die Umgebung einzupassen. Der bestehende Terrainverlauf ist möglichst unverändert zu übernehmen, insbesondere der Hangbereich zum Dorfbach. Die Gestaltung der Vorgartenbereiche, von Stützmauern, Einfriedigungen und befestigten Flächen ist auf die umliegenden, bestehenden Aussenraumgestaltungen abzustimmen.

Hochstämmige
Obstbäume

² In den im Situationsplan symbolisch bezeichneten Bereichen sind hochstämmige, räumlich wirksame Bäume, mehrheitlich Obstbäume, zu pflanzen. Ihre Anzahl muss mindestens derjenigen im Situationsplan entsprechen. Die genaue Lage und Art der Bäume wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt.

§ 10

Ökologische
Ausgleichsflächen

¹ Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als Extensivwiesen mit Obstbäumen oder mit Gehölzgruppen zu gestalten. Die Flächen sind mindestens einmal im Jahr, frühestens jeweils am 15. Juni zu schneiden.

² Die Uferbestockung ist in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 11

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt mit Ausnahme der oberirdischen Abstellplätze am Bielweg über die bestehende Zufahrt ab der Gänsackerstrasse.

§ 12

Parkierung

¹ Die Parkierung ist weitgehend unterirdisch in einer Sammelgarage zusammenzufassen. Im Bereich für Zufahrt und offene Abstellplätze sind maximal 10 Parkplätze, davon maximal 4 am Bielweg, zulässig.

Offene Parkplätze	² Offene Parkplätze sind sorgfältig zu gestalten und mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Sie sind mit einem sickerfähigem Belag zu versehen.
Veloabstellplätze	³ Mindestens 50 % der Abstellplätze sind ebenerdig, gedeckt und gut zugänglich anzuordnen.

5. Verfahren, Schlussbestimmungen

§ 13

Verfahren	Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher, detaillierter Umgebungsplan (mit Höhenkoten, Materialangaben, der Bezeichnung der Bäume Sträucher und ökologischen Ausgleichsflächen) einzureichen sowie Farb- und Materialangaben zu den projektierten Bauten vorzulegen. Der Gemeinderat kann eine Bemusterung verlangen.
-----------	---

§ 14

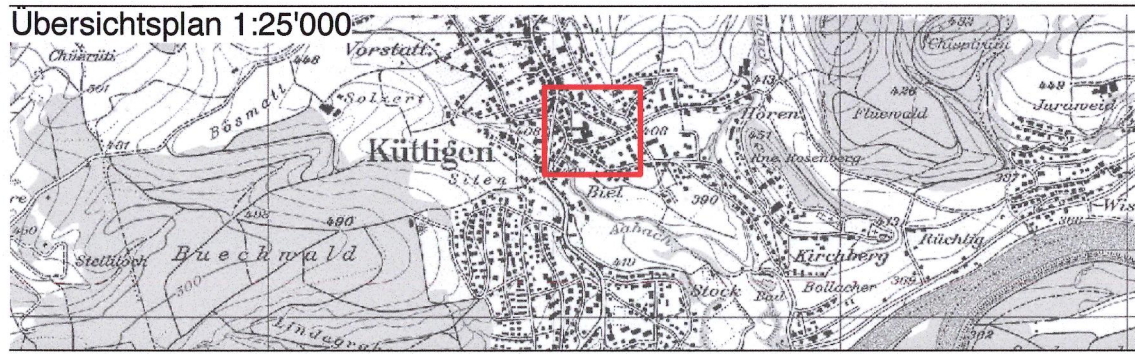
Inkrafttreten	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Änderung, Aufhebung	² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1:25'000



Vorprüfungsbericht vom 27. April 2007

Öffentliche Auflage vom 4. Juni bis 4. Juli 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 24. September 2007

Gemeindeammann :



Gemeindeschreiber:

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

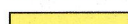
Der Staatsschreiber:

24. November 2006 / 5. April 2007

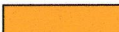
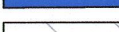
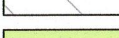
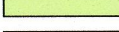
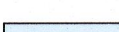
MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG, 8032 ZÜRICH UND 5600 LENZBURG

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- | | |
|---|--|
|  | Baufeld Flachdach mit maximaler Höhenkote in m ü. M. |
|  | Baufeld Satteldach mit Gebäudestellung und mit maximaler Gebäudehöhe als Kote in m ü. M. |
|  | Zwangsbaulinie |
|  | Baulinie für Kleinbauten (Velo / Container) |
|  | Hochstämmige Bäume |
|  | Bereich für ökologischen Ausgleich |
|  | Bereich für Zufahrt und offene Abstellplätze |
|  | Zufahrt (Autoeinstellhalle und à Niveau)
Die genaue Lage und Gestaltung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. |
|  | Perimeter |

Orientierungsinhalt

- | | |
|---|--|
|  | Geplante Bauten |
|  | Bestehende Bauten |
|  | Kantonales Denkmalschutzobjekt |
|  | Kommunales Kulturobjekt |
|  | Ehemalige Fabrikliegenschaft (Abbruch) |
|  | Spielflächbereich |
|  | Fusswege und Hofbereiche |
| | Zufahrt Autoeinstellhalle (Rampe) |
|  | Gewässer |
|  | Projektierte Grenze (Grenzabtausch Parzellen Nrn. 6761 / 6824) |
|  | Höhenkurven |
|  | Zonengrenze und Bezeichnung |
|  | Abgrenzung bestehende Sondernutzungspläne |

