

# Gestaltungsplan "Längetel"

## Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Raumplanungsbericht (orientierend)



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkung vom 19.01.2018 bis 19.02.2018

Vorprüfungsbericht vom: 11.06.2018/12.11.2019/16.07.2020

Öffentliche Auflage vom: 25. SEP. 2020

bis: 26. OKT. 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am:

11. August 2020

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Vorsteher des  
Departements Bau, Verkehr und Umwelt



Genehmigung:

Genehmigungsdatum 3. März 2022

Aarau, den 22. Mai 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Olten, 04. August 2020

5286/su/ps/dl

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zweck</i>                       | <p><b>§ 1</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan "Längetel" bezweckt eine an die örtliche Situation angepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind eine hohe Wohnqualität und ein Übergang an die Landschaft am Chnubel sicherzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Bestandteile</i>                | <p><b>§ 2</b></p> <p><sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sondernutzungsvorschriften</li><li>- Situationsplan mit Schnitten A-E 1:500</li></ul> <p><sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Raumplanungsbericht</li></ul> <p><sup>3</sup> Wegweisender Bestandteil des Gestaltungsplans ist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Städtebauliche Studie, Längetel, 03.03.2017</li></ul>                                  |
| <i>Perimeter</i>                   | <p><b>§ 3</b></p> <p><sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Verhältnis zur Grundordnung</i> | <p><b>§ 4</b></p> <p><sup>1</sup> Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schlossrued, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG3.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.</p>                                                               |
| <i>Nutzungen</i>                   | <p><b>§ 5</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche BB1-BB3 sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) zulässig. Es gelten keine Mindestanteile an die Gewerbenutzung.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche BB4-BB8 sind nur Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Innerhalb der Baubereiche U9, U10 und U11 sind Flächen für die Parkierung und Kellerräumlichkeiten zulässig. Es sind keine Wohn- und Schlafräume sowie Räume, in welchen regelmässig gearbeitet wird, zulässig.</p> |

## *Baubereiche*

### **§ 6**

- <sup>1</sup> Hochbauten sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
- <sup>2</sup> Das bestehende Bauernhaus (Wohnteil) im Baubereich BB5 ist zu erhalten. Ein Ausbau, Umbau oder Ersatz des Scheunenteiles ist zulässig.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Baubereichs BB1 ist die Erstellung von 1 Baukörper oder 2 unabhängigen Baukörpern zulässig.
- <sup>4</sup> Innerhalb der Baubereiche BB2 - BB8 ist je ein Baukörper zulässig.
- <sup>5</sup> Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV und Wintergärten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- <sup>6</sup> Wintergärten sind nicht beheizte Anbauten, deren Seitenwände und Dach zum grössten Teil verglast sind.

## *Vorspringende Bauteile*

### **§ 7**

- <sup>1</sup> In den Baubereich BB1, BB2 und BB3 dürfen vorspringende Gebäudeteile zur Hauptstrasse höchstens 1.50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Linie des Baubereichs ragen.
- <sup>2</sup> Im Baubereich BB1 sind nur Dachvorsprünge zulässig, wenn sie wenigstens 4.50 m über dem Strassenniveau liegen sowie andere vorspringende Gebäudeteile, wenn sie die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG erfüllen.

## *Geschosszahl*

### **§ 8**

- <sup>1</sup> Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalzahlwerte.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen BB1-BB7 sind 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zulässig.
- <sup>3</sup> Im Baubereich BB8 sind 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zulässig.

## *Gebäudehöhe*

### **§ 9**

- <sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den in den Schnitten des Gestaltungsplanes angegebenen Maximalwerten.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen BB4 und BB6 ist das Dachgeschoss ohne Kniestock zu erstellen.

## *Geschossflächen GF*

### **§ 10**

- <sup>1</sup> Die maximal anrechenbare Geschossfläche richtet sich nach den in den Baubereichen eingetragenen Angaben.
- <sup>2</sup> Für Neubauten ist in den jeweiligen Grundstücken eine minimale Ausnutzungsziffer von 0.4 einzuhalten.

## § 11

### *Umgebungsgestaltung*

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken und die Gestaltung dem gewachsenen Terrain anzupassen. Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschungen auszubilden. Wo immer möglich sind Umgebungsflächen versickerungsfähig auszubilden.

<sup>2</sup> Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Umgebungsplan mit bestehenden und projektierten Höhenangaben einzureichen.

### *Einzelbäume*

<sup>3</sup> Die im Gestaltungsplan festgelegten bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten. Bei einem Abgang sind diese mit einheimischen, standortgebundenen Bäumen zu ersetzen.

<sup>4</sup> Der im Gestaltungsplan festgelegte Einzelbaum ist zusammen mit der Erstellung der Platzfläche zu pflanzen. Die Lage innerhalb des Bereiches Platzfläche ist frei wählbar. Die Zufahrt zu den Parkfeldern und die Erschliessung zu den Baubereichen BB5, BB6 und U10 ist zu gewährleisten. Es ist ein einheimischer, standortgebundener Baum zu verwenden.

### *Spielplatz*

<sup>5</sup> Die Fläche Spielplatz dient dem Aufenthalt und dem Spiel für die Bewohner der Baubereiche BB1-BB6.

<sup>6</sup> Auf der Fläche Spielplätze sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten. Bekieste Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sowie Grünflächen sind zulässig.

### *Aussenbereich Privat*

<sup>7</sup> Die Bereiche Aussenbereich Privat sind privat und dienen zur Nutzung als Grünfläche oder Sitzplatz. Sie sind versickerungsfähig und mit Grünflächen und Bepflanzung naturnah zu gestalten.

### *Ökologische Ausgleichsfläche*

<sup>8</sup> Im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche ist eine Hecke oder Flächen mit naturnaher und standortgerechter Vegetation gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz zu pflanzen.

### *Einfriedungen*

<sup>9</sup> Im Bereich der Parzelle Nr. 717 dürfen Einfriedungen bis an die Baugebietsgrenze gesetzt werden. Einfriedungen im Bereich der Baubereiche BB5 und BB6 sind im Baugesuchverfahren festzulegen.

<sup>10</sup> Form und Materialisierung der Einfriedungen haben sich in das Gesamtkonzept Aussenraum einzufügen.

### *Karrweg*

<sup>11</sup> Im Bereich Karrweg ist eine Rekultivierung des Bodens innert 6 Monaten nach Aufgabe der Scheunennutzung vorzunehmen.

<sup>12</sup> Der Bodenaufbau hat mit einer Qualität zu erfolgen, die dem Aufbau gemäss Fruchtfolgefläche der zweiten Güteklasse entspricht.

*Gesamtkonzept  
Aussenraum*

- <sup>13</sup> Ein Gesamtkonzept Aussenraum gewährleistet das Erreichen der Ziele und die einheitliche Gestaltung des Aussenraumes. Es ist verbindlich für die Baubereiche BB2-BB6. Der Aussenraum der Baubereiche BB1, BB7-BB8 hat sich am Konzept zu orientieren.
- <sup>14</sup> Das Gesamtkonzept Aussenraum wird vom Gemeinderat erlassen. Es muss vor dem ersten Baugesuch für Neubauten in den Baubereichen BB2-BB6 erstellt werden.
- <sup>15</sup> Nach der Realisierung des Aussenraumes ist die Erhaltung mit geeigneten Massnahmen, wie beispielsweise durch ein Instandhaltungskonzept, zu sichern.

*Gestaltung  
Aussenraum*

- <sup>16</sup> Folgende Ziele sollen mit dem Gesamtkonzept Aussenraum erreicht werden:
- Freihalten der Sichtverbindungen in den Landschaftsraum
  - Festlegen der ökologischen Ausgleichsfläche von mindestens 15% über die Gesamtfläche der Baubereiche BB2-BB4, BB6 und BB8 (Nutzung und Unterhalt)
  - Festlegung einer auf die den gesamten Aussenraum abgestimmten Materialisierung der Oberflächen von Fusswegen, dem Platz, der Zufahrt privat und der Parkierung
  - Festlegung der Materialisierung als Abgrenzungen zu den Wegen/Strassen und der Mauern im Aussenraum sowie der Veloabstellanlage
  - Festlegung der Art der zu pflanzenden Einzelbäume (standortheimisch), in Abhängigkeit von Untergrund, Besonnung und Vernetzung
  - Erstellen eines Konzepts für Gestaltung, Betrieb und Unterhalt des Spielplatzes

**§ 12**

*Gestaltung von Bau-  
ten und Anlagen*

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche BB1-BB4 und BB6 sind die Baukuben einfach zu halten. Eine Staffelung der Baukörper ist nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Bei grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen zur Beurteilung der Einhaltung der qualitativen Anforderungen.
- <sup>4</sup> Massgebend in der Beurteilung der qualitativen Anforderungen ist die städtebauliche Studie gemäss §2, Absatz 3.

## § 13

### *Platzfläche*

- <sup>1</sup> Der Bereich „Platzfläche“ dient sowohl der Erschliessung als auch der Parkierung. Der Bereich dient den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser sowie des Bauernhauses im Gestaltungsplangebiet. Eine Nutzung der Platzfläche für den Aufenthalt ist zulässig.
- <sup>2</sup> Die auf dem Bereich eingetragene Parkierung ist jederzeit zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Die über die Platzfläche verlaufende Erschliessung zu den Baubereichen BB5, BB6 und U10 ist zu gewährleisten.
- <sup>4</sup> Der Platz ist als einheitliche Fläche auszugestalten. Die Markierung der Parkfelder sowie die Erschliessungsfläche zur Einstellhalle im Baubereich U10 sind als untergeordnete Gestaltungselemente auszuführen. Der Platzbaum ist so zu platzieren, dass die motorisierte Erschliessung für Gewerbe- und Besucherparkplätze sowie die Erschliessung des Baubereichs U10 auf die südliche Seite des Platzbaumes gelenkt werden, sodass nördlich des Baumes ein Vortrittsbereich für Fussgänger von min. 2 m Breite entsteht als Verbindung zwischen den beiden Fusswegen Ost und West. Der Fussgängerbereich kann nur durch die Oberfläche lesbar gestaltet werden oder auch leicht erhöht sein.
- <sup>5</sup> Die notwendigen Parkplätze für den Gewerbebetrieb in Baubereich BB1 sind im Bereich der oberirdischen Parkierung anzuordnen.
- <sup>6</sup> Die Benutzung der „Platzfläche“ für die Baubereiche BB1–BB6 ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Die Dienstbarkeitsverträge müssen bei der ersten Baueingabe vorliegen.
- <sup>7</sup> Die Oberflächen der Platzfläche sind versickerungsfähig und rollstuhlgängig zu gestalten.
- <sup>8</sup> Die interne Fusswegverbindung Ost - West inkl. Platz soll nach Möglichkeit Steigungen von max. 6% aufweisen.
- <sup>9</sup> Die Wendemöglichkeit für Lastwagen auf der Platzfläche ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen und die Verkehrsflächen sind von Möblierungen und Bepflanzungen freizuhalten.

## § 14

### *Erschliessung*

- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Situationsplan eingetragene Stichstrasse oder über die Strasse Längenthal. Die öffentliche Benützung der Stichstrasse ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.
- <sup>2</sup> Für die im Gestaltungsplan festgelegte Verbreiterung der Strasse Längenthal gilt das Enteignungsrecht gemäss §132 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen.

### *Torsituation*

- <sup>3</sup> Mit baulichen Massnahmen auf der Strasse Längenthal ist beim Übergang von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eine Torsituation zu schaffen. Die Ausgestaltung ist im Baugesuchverfahren festzulegen. Die Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist zu gewährleisten. Die minimale Durchfahrtsbreite beträgt 3.50 m.

## § 15

### *Parkierung*

- <sup>1</sup> Die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Parkfelder (Abstellplätze für Personenwagen und Fahrräder) erfolgt gemäss § 43 BauV.
- <sup>2</sup> Die Parkfelder für Personenwagen und Fahrräder sind entsprechend § 44 BauV zu gestalten.
- <sup>3</sup> Die erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze für die Mehrfamilienhäuser sowie für das Bauernhaus sind unterirdisch innerhalb der bezeichneten Baubereiche U9, U10 und U11 zu erstellen.

### *Ein- und Ausfahrt Tiefgarage*

- <sup>4</sup> Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind im Situationsplan festgelegt. Die Ein- und Ausfahrt zu Baubereich U9 ab der öffentlichen Stichstrasse ist in das Gebäude zu integrieren und jene zu den Baubereichen U10 und U11 sind mit einer begrünten Pergola auszugestalten.

### *Bereich oberirdische Parkierung*

- <sup>5</sup> Oberirdische Abstellplätze für Besucher, Kunden und Angestellte sind zulässig. Diese sind innerhalb der blau markierten Bereiche zu erstellen. Die Oberflächen sind versickerungsfähig zu gestalten.

## § 16

### *Fusswegverbindungen*

- <sup>1</sup> Die Breite der Fusswege muss mindestens 2.00 m betragen. Die im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen sind im Umgebungsplan der angrenzenden Bauprojekte festzulegen und mittels Dienstbarkeiten, welche im Zeitpunkt der ersten Baueingabe vorliegen müssen, rechtlich sicherzustellen.

## § 17

### *Veloabstellplätze*

- <sup>1</sup> Im Bereich Veloabstellplätze sind gedeckte Velo- und Mofa-Abstellplätze zu erstellen. Die Zahl der Velo- und Mofa-Abstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 640065.

### *Kinderwagen und Spielgeräte*

- <sup>2</sup> Es sind gut zugängliche und ausreichend grosse Räume zu erstellen für das Abstellen von Kinderwagen und fahrzeugähnlichen Geräten.

## § 18

### *Versickerung und Retention*

- <sup>1</sup> Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser ist soweit möglich mittels Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.
- <sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist für die Versickerungsanlagen ein Nachweis der Versickerungsleistung und der Dimensionierung einzureichen.
- <sup>3</sup> Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, ist die Ableitung in die Gemeindekanalisation vorzunehmen. Es ist eine Retention im Bereich «Retention» zu schaffen.

## § 19

### *Entsorgungsanlagen*

<sup>1</sup> Der Containerstandort soll in das Gebäude des Baubereichs 2 integriert werden, entweder von aussen oder von der Tiefgarage her zugänglich. Die kleine Platzfläche an der Hauptstrasse dient zur Bereitstellung der Container am Entsorgungstag.

## § 20

### *Etappierung*

<sup>1</sup> Eine Etappierung der Überbauung ist möglich.

<sup>2</sup> Bei einer Etappierung der Überbauung in den Baubereichen BB2–BB4 und in den Baubereichen BB5–BB6 ist im Baugesuch die Erstellung der Tiefgarage für die weiteren Etappen nachzuweisen und in der Ausführung technisch sicher zu stellen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die erschliessungstechnischen Anlagen unter den Baubereichen BB2–BB4 und den Baubereichen BB5–BB6 miteinander verbunden werden können.

<sup>3</sup> Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen BB1–BB6 ist ein Baugesuch für die Parkplätze und die Platzgestaltung im Bereich „Platzfläche“ und die Fusswegverbindung von der „Platzfläche“ zur Strasse Längenthal zu erstellen.

<sup>4</sup> Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen BB2–BB4 ist ein Baugesuch für die östliche Fusswegverbindung zu erstellen.

<sup>5</sup> Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen BB1–BB6 ist ein Baugesuch für die Spielfläche einzureichen.

<sup>6</sup> Bei einer Etappierung der Überbauung ist ein Vorschlag einer Parzellierung einzureichen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Parzellierung die Bebauung nach Gestaltungsplan nicht behindert wird. Ebenfalls ist der Nachweis zu erbringen, dass die minimale Ausnützungsziffer von 0.4 über das gesamte Gestaltungsplangebiet erreicht werden kann. Ausgenommen von dieser Regelung sind Umbauten oder Erweiterungen der bestehenden Bauten gemäss §24.

## § 21

### *Dachgestaltung*

- <sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 40° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Fassade anzuordnen.
- <sup>2</sup> Für Nebengebäude sind Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer zulässig.
- <sup>3</sup> Für Neubauten innerhalb der Baubereiche BB1-BB4 und BB6-BB8 ist die Dachgestaltung einfach zu halten. Es sind keine Dacheinschnitte zulässig. Es sind sowohl Dachflächenfenster wie Dachaufbauten bis max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Auf derselben Dachfläche ist keine Kombination von Dachflächenfenstern und Dachaufbauten zulässig.
- <sup>4</sup> Die Eindeckung der Neubauten in den Baubereichen BB1-BB4 und BB6-BB8 hat mit braunen Ziegeln zu erfolgen.
- <sup>5</sup> Dachvorsprünge sind für Neubauten in den Baubereichen BB1-BB4 und BB6-BB8 nur auf der Traufseite zulässig.
- <sup>6</sup> Innerhalb des Baubereichs BB5 ist die Dachausrichtung des bestehenden Bauernhauses beizubehalten. Im rückwärtigen Bereich ist die Firstrichtung senkrecht zur Firstrichtung des Bauernhauses anzuordnen.
- <sup>7</sup> Innerhalb des Baubereichs BB5 sind Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m<sup>2</sup> zulässig. Auf der nordostseitigen (bergseitigen) Dachfläche sind Dachaufbauten bis max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Eine Kombination von Dachflächenfenstern und Dachaufbauten ist nicht zulässig.
- <sup>8</sup> Flachdächer von Nebengebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden.

## § 22

### *Fassadengestaltung*

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche BB1-BB3 sind die Bauten gemauert und verputzt zu erstellen. In den Baubereichen BB4 und BB6-BB8 ist für die Bauten zusätzlich eine einheitliche Holzverschalung zulässig.
- <sup>2</sup> Im Baubereich BB5 ist die Fassade des bestehenden Bauernhauses zu verputzen und zu streichen. Für den rückwärtigen Anbau im Baubereich BB5 ist eine einheitliche Holzverschalung auszuführen.
- <sup>3</sup> Neubauten haben sich bezüglich der Materialität am Bauernhaus zu orientieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept zur Bewilligung einzureichen.
- <sup>4</sup> Es ist eine zurückhaltende Gliederung der Fassaden zu wählen. Öffnungen sind als einfache Lochfenster auszuführen.
- <sup>5</sup> Nebengebäude sind zurückhaltend zu gestalten. Sie sind mit unbehandeltem oder deckend gestrichenem Holz zu verkleiden.

## § 23

### *Balkone, Auskragungen*

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche BB1-BB3 sind auskragende Balkone zur Hauptstrasse nicht zulässig. Balkone sind als eingezogene Loggien mit gemauerter Brüstung auszuführen.
- <sup>2</sup> Im strassenabgewandten Bereich der Baubereiche BB1-BB3 und in den Baubereichen BB4 und BB6-BB8 dürfen Balkone 2.0 Meter über die Hauptfassade hinausragen und maximal 1.5 m über den Baubereich hinausragen (§2 ABauV, Anhang 3 BauV).
- <sup>3</sup> Im Baubereich BB5 sind beim bestehenden Bauernhaus stirnseitig keine Balkone zulässig. Traufseitig ist die Anordnung von Lauben innerhalb des Baubereichs zulässig.

## § 24

### *Bestehende Bauten*

- <sup>1</sup> Bestehende Bauten können in ihrer heutigen Form genutzt und erneuert werden.
- <sup>2</sup> Der Besitzstand von bestehenden Bauten ist gewährleistet. Sie können weiter genutzt und erneuert werden. Innerhalb der neuen Baubereiche sind Erweiterungen der bestehenden Bauten möglich soweit diese dem Charakter der bestehenden Bauten entsprechen.

## § 25

### *Inkrafttreten*

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

### *Änderung und Aufhebung*

- <sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

### *Abweichungen*

- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen zum Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit der Zweck, die Planungsziele und die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst werden.



## Legende

- Genehmigungsinhalt**
  - Perimeter
  - Baubereich mit max. Geschossfläche und Geschosszahl
  - Baubereich unterirdische Bauten
  - Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
  - Sichtzone
  - Zufahrt privat (Lage richtungsweisend)
  - Fussweg (Lage richtungsweisend)
  - Vortrittsbereich Fussgänger
  - Ein- Ausfahrt Tiefgarage
  - Bereich oberirdische Parkierung
  - Aussenbereich Privat
  - Grüne Überdeckung Tiefgarageneinfahrten
  - Spielplatz
  - Platzfläche
  - Einzelbaum bestehend
  - Einzelbäume neu (Lage richtungsweisend)
  - ökologische Ausgleichsfläche
  - Höhenkote Erschliessungsstrasse projektiert +/- 30cm
  - Abstellplatz für Container im Gebäude integriert (Lage richtungsweisend)
  - Torsituation Erschliessungsstrasse
  - Bereich Retention (Lage richtungsweisend)
  - Bereich Veloabstellanlage (Lage richtungsweisend)
  - Rekultivierung Karrweg
- Orientierungsinhalt**
  - Bestehende Bauten
  - Neue Erschliessungsfläche
  - Abbruch
  - best. Parkierung Parz. 723
  - Höhenlinien
  - Kanalisation öffentlich
  - Wasserleitung öffentlich
  - Wald
  - Gewässer
  - Bauzonengrenze
  - Grenzen neu
  - Feinerschliessung Gebäude (richtungsweisend)
  - Zufahrt Velo (richtungsweisend)

Gemeinde Schlossrued

Kanton Aargau

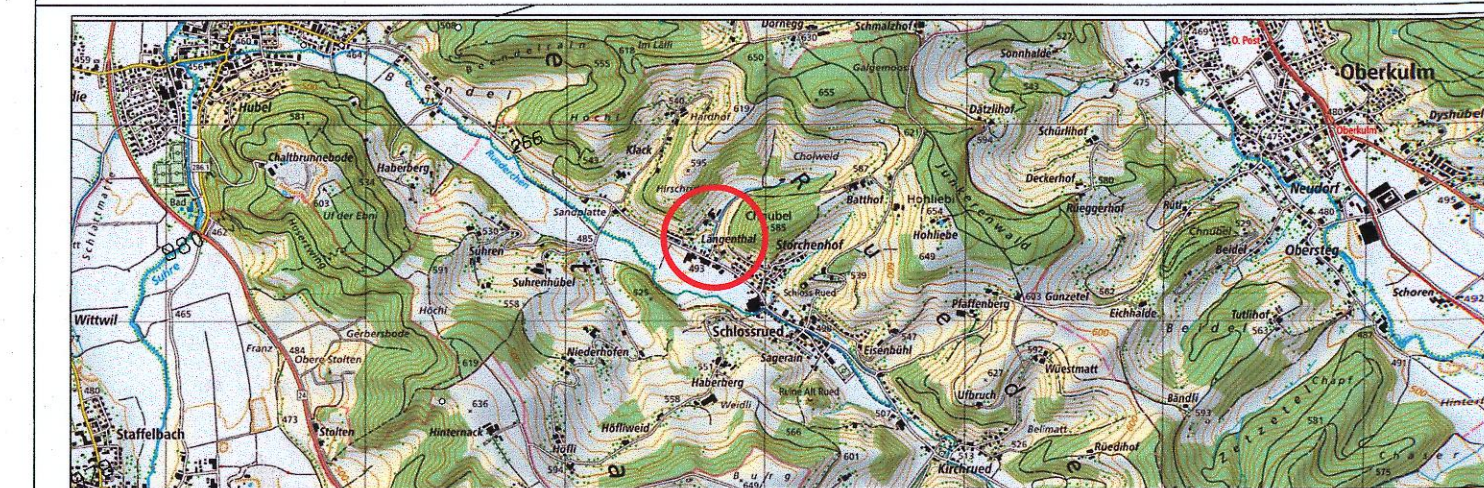
## Gestaltungsplan "Längetel"

### Situationsplan 1 : 500

gemäss §21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Raumplanungsbericht (orientierend)



Mitwirkung vom: 19.01.2018 bis 19.02.2018

Vorprüfungsbericht vom: 11.06.2018 bis 2.6.2020

Öffentliche Auflage vom: 2.5.2020 bis 1.7.2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 1.7.2020

Der Gemeindeammann: Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigung: Genehmigungsdatum 3. März 2022

Aarau, den 11. Mai 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

| Ind. | Datum      | Gez. | Gepr. | Massstab   | Plannummer |
|------|------------|------|-------|------------|------------|
| i    | 01.07.2015 | lh   | su    | 1 : 500    |            |
| f    | 07.08.2017 | lh   | mk    |            |            |
| g    | 21.09.2017 | lh   | mk    | Planformat |            |
| h    | 11.12.2018 | dg   | mk    |            |            |
| j    | 24.05.2019 | nr   | ps    | 44 / 84    |            |

5286-01j

CAD-Pfad: V:\5000\5286\6\_3\01\_sit\_500\_180524.2d

Frey+Gnehm Ingenieure AG  
Lebermattenstrasse 1  
Postfach  
CH-4603 Otten

Bautechnik  
Generalplanung  
Raumplanung  
Umweltschutz

Tel +41 (0) 62 206 24 24  
Fax +41 (0) 62 206 24 25  
info@frey-gnehm.ch  
www.frey-gnehm.ch

frey | gnehm