

Gestaltungsplan "Mitteldorf"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



© 2011 swisstopo (JM00006)

Mitwirkung vom: 25. Oktober 2010 bis 23. November 2010

Vorprüfungsbericht vom: 21. Dezember 2010

Öffentliche Auflage vom: 11. Januar 2011 bis 09. Februar 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. Juni 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. Dezember 2011

Der Generalsekretär:

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

www.metron.ch
Info@metron.ch

metron

Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Geltungsbereich und Bestandteile</i>	3
§ 2 <i>Verhältnis zum übergeordneten Recht</i>	3
§ 3 <i>Ziele / Zweck</i>	3
<i>Nutzung und Gestaltung</i>	3
§ 4 <i>Baubereiche für Hochbauten, Pflichtbaulinien</i>	3
§ 5 <i>Bebauung Seetalstrasse</i>	4
§ 6 <i>Weitere Bebauung</i>	4
§ 7 <i>Gestaltung der Hochbauten</i>	4
§ 8 <i>Dach- und Höhengestaltung</i>	5
§ 9 <i>Nutzung und Nutzungsmass der Baubereiche</i>	5
§ 10 <i>Unterirdische Bauten</i>	6
<i>Freiräume und Bepflanzung</i>	6
§ 11 <i>Grundsätze der Freiraumgestaltung</i>	6
§ 12 <i>Quartierplatz</i>	7
§ 13 <i>Verkehrsflächen</i>	7
§ 14 <i>Interne Spiel- und Gemeinschaftsflächen der Baubereiche F und G</i>	7
§ 15 <i>Vorbereich Strassenräume</i>	7
§ 16 <i>Knotenbereich Seetal- / Seengerstrasse</i>	8
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	8
§ 17 <i>Erschliessung</i>	8
§ 18 <i>Parkierung</i>	9
§ 19 <i>Öffentliche Fusswegverbindungen</i>	9
<i>Umwelt</i>	9
§ 20 <i>Ökologische Massnahmen</i>	9
§ 21 <i>Hochwasser</i>	9
§ 22 <i>Lärmschutz</i>	10
§ 23 <i>Energie</i>	10
<i>Qualitätssicherung</i>	11
§ 24 <i>Qualitätssicherung</i>	11
<i>Schlussbestimmung</i>	11
§ 25 <i>Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung</i>	11

Der Gemeinderat von Boniswil erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Boniswil die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
- ³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Boniswil.
- ² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

§ 3 Ziele / Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan „Mitteldorf“ regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige, umweltschonende und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Areals.
- ² Das Ziel des Gestaltungsplans besteht insbesondere darin, das Dorfzentrum von Boniswil mit einem zeitgemässen und lebendigen Wohnquartier mit hoher Lebensqualität zu ergänzen und aufzuwerten. Er ermöglicht - unter Berücksichtigung und Einbindung der bestehenden Dorfstrukturen und unter Wahrung einer behutsamen Dorfentwicklung - die Etappierung der Baubereiche A bis G.

Nutzung und Gestaltung

§ 4 Baubereiche für Hochbauten, Pflichtbaulinien

- ¹ Die Baubereiche A bis G, begrenzt durch Baulinien, bezeichnen die Flächen, in denen Hochbauten zugelassen sind. Innerhalb der Baubereiche können die Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baulinie gesetzt und die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Kleinbauten gemäss § 18

Abs. 1 ABauV sind auch ausserhalb der Baubereiche, bei Einhaltung der Strassen- und/oder Grenzabständen, zulässig.

² Entlang der Pflichtbaulinien in den Baubereichen B, C und F sind die jeweiligen Fassaden der Bauten auf die ganze Gebäudehöhe in einer ungebrochenen Flucht anzuordnen, wobei beim Baubereich F maximal 5 m von der Pflichtbaulinie abgewichen werden kann (sowohl in Nord- wie auch Südrichtung). Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 lit a ABauV sind entlang der Pflichtbaulinien zulässig, sofern der Abstand gegenüber Kantonsstrassen eingehalten wird.

³ Neubauten entlang der Seengerstrasse in den Baubereichen A, D und F haben die Stellung der bestehenden Bauten wieder aufzunehmen. Von den definierten Pflichtbaulinien darf maximal 1.0 m zurückgewichen werden.

⁴ Im Baubereich A ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ein Durchblick von mindestens 4 m zu gewährleisten. Dieser Bereich ist von Bauten freizuhalten.

§ 5 *Bebauung Seetalstrasse*

¹ Innerhalb des Bereichs „Bebauung Seetalstrasse“ sind einzig Einzelbauten zulässig, welche eine gute Gesamtwirkung über den gesamten Bereich erzielen. Von den definierten Baulinien darf maximal 1.0 m zurückgewichen werden.

² Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 lit a ABauV sind zulässig, sofern der Mindestabstand dieses Bauteils zur Kantonsstrassenparzelle 2.5 m nicht unterschreitet.

³ Wird auf der heutigen Parzelle Nr. 485 ein Neubau erstellt, ist die Erschliessung direkt von der Seetalstrasse über den Anschluss Parzelle Nr. 809 zulässig.

§ 6 *Weitere Bebauung*

Die Überbaubarkeit der Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, die nicht mit Baubereichen oder dem Bereich „Bebauung Seetalstrasse“ überlagert sind, richtet sich nach den Bestimmungen der BNO Boniswil.

§ 7 *Gestaltung der Hochbauten*

Der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden der Bauten ist allseitig besondere Beachtung zu schenken. Dasselbe gilt für die Dächer dieser Bauten. Insbesondere sind

- die Bauten so zu gestalten, dass sie sich klar vom gemeinschaftlichen Freiraum abgrenzen (z. B. Hochparterre) und den Besucher bzw. die Besucherin durch ihre Architektur selbstverständlich leiten,
- die Fassaden ruhig zu gliedern und in Bezug auf Farben und Materialien zurückhaltend zu gestalten,

- die verwendeten Materialien so zu wählen, dass keine störenden Effekte wie beispielsweise übermässige Reflexionen auftreten,

² Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.

§ 8 Dach- und Höhengestaltung

¹ Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Für Pultdächer beträgt die maximal zulässige Neigung 10%. Davon ausgenommen sind die Dachformen der Bauten in der ersten Bautiefe entlang der Seengerstrasse.

² Flach- und Pultdächer, die nicht als begehbare Terrassenflächen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

³ Zum kantonalen Denkmalobjekt Nr. 2 mit den Fassadenmalereien (Seengerstrasse 12) haben Neubauten, in den nachfolgend aufgeführten Baubereiche, eine maximale Gebäudehöhe von 8.00 m und eine maximaler Firsthöhe von 12.00 m einzuhalten. Allfällige Attikageschosse sind von der Fassade gegenüber dem Denkmalobjekt zurückzusetzen. Diese Regelung gilt für folgende Baubereiche:

- in der nördlichen Hälfte des Baubereichs B,
- im gesamten Baubereich D und
- nördlich der festgelegten Notzufahrt und im Abstand von 20 m von der westlichen Baubereichlinie im Baubereich F.

§ 9 Nutzung und Nutzungsmass der Baubereiche

¹ Die Nutzung innerhalb des Gestaltungsplans richtet sich nach der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Boniswil. Es werden folgende, maximal anrechenbare Bruttogeschossflächen (BGF) für die Baubereiche A bis G festgesetzt:

Baubereich	maximal anrechenbare BGF
A	1'900 m ²
B	1'200 m ²
C	1'300 m ²
D	1'300 m ²
E	1'900 m ²
F ¹	4'700 m ²
G	3'300 m ²

¹ inkl. 300 m² BGF von der Parzelle Nr. 433

² Für Parzellen, die nicht mit Baubereichen überlagert sind, gelten die Ausnützungsbestimmungen gemäss BNO Boniswil.

³ Zwischen benachbarten Baubereichen ist ein Ausnützungstransfer zulässig. Die gemäss Abs. 1 definierten Bruttogeschossflächen dürfen mit dem Ausnützungstransfer maximal um 10% pro Baubereich erhöht werden.

⁴ Publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen sind einzig im Baubereich A zulässig. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von 300 m² nicht überschreiten.

§ 10 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Für die Verbindung von Tiefgaragen sind unterirdische Verbindungsanlagen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

² Für neue unterirdische Bauten im Bereich „Bebauung Seetalstrasse“ oder Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, die nicht mit Baubereichen überlagert sind, sind die Grenz- und Gebäudeabstände für unterirdische Bauten einzuhalten.

Freiräume und Bepflanzung

§ 11 Grundsätze der Freiraumgestaltung

¹ Der gesamte Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters setzt sich zusammen aus privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereichen, Plätzen, Verkehrsflächen und öffentlichen Fusswegverbindungen. Für die gemeinschaftliche Nutzung ist auf dem Areal ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen und grösstenteils mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

² Die Freiräume sollen sich klar von den Baubereichen abgrenzen. Ein Abschluss kann beispielsweise mit einem Erdgeschoss als Hochparterre gestaltet werden. Der Höhenunterschied kann baulich mit einem Sockel ausgebildet werden.

³ Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist für den öffentlichen Strassen- und Freiraum ein von einer ausgewiesenen Fachperson erstelltes Gesamtkonzept einzureichen, das die konkrete Gestaltung der Verkehrsflächen, des Quartierplatzes, der öffentlichen, durch entsprechende Bepflanzung linear begleitete, Fusswegverbindungen und der gemeinsamen Entsorgungseinrichtungen aufzeigt. Das Gesamtkonzept ist durch alle am Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümer unter der Leitung des Gemeinderates zu erarbeiten. Die Fachperson wird nach Anhörung der Gesuchstellenden durch den Gemeinderat bestimmt. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Baubewilligungsverfahren für die Baubereiche F und G.

⁴ Mit der Bewilligung des Gesamtkonzepts durch den Gemeinderat wird dieses für alle weiteren Bauetappen verbindlich. Das verbindliche Gesamtkonzept kann mit jedem späteren Baugesuchsverfahren auf aktuelle Bedürfnisse angepasst werden. Diese Anpassungen unterliegen ebenfalls der Bewilligung durch den Gemeinderat.

§ 12 Quartierplatz

Der Bereich „Quartierplatz“ ist als öffentlich nutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Dessen Realisierung muss spätestens im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren des ersten angrenzenden Baubereichs erfolgen.

§ 13 Verkehrsflächen

¹ Die Verkehrsflächen dienen sowohl als Erschliessungsflächen für die Baubereiche als auch als Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohnerschaft. Sie sind als Begegnungszonen auszugestalten.

² Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist mit der Gestaltung der Freiräume, des Quartierplatzes und der öffentlichen Fusswegverbindungen abzustimmen und im Gesamtkonzept gemäss § 11 SNV festzulegen.

³ Die Einmündung der neuen Erschliessungsstrassen in die Seengerstrasse ist als Platz (Mischverkehrsfläche), nicht als Strasseneinmündung, auszugestalten.

⁴ Für Fahrzeuge von Notfalldiensten und für die Abfallentsorgung ist die Durchfahrt zu gewährleisten.

§ 14 Interne Spiel- und Gemeinschaftsflächen der Baubereiche F und G

Innerhalb der in den Baubereichen F und G mit einer grünen Schraffur bezeichneten Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss § 7 Abs. 1 SNV zu gestalten. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend zu gestalten. Die genaue Lage und Gestaltung der Spiel- und Gemeinschaftsflächen ist im jeweiligen Bauprojekt festzulegen und mit dem Gesamtkonzept gemäss § 11 SNV abzustimmen.

§ 15 Vorbereich Strassenräume

Der Strassenraum Seengerstrasse mit seinen einsehbaren Vorplätzen ist zu erhalten und aufzuwerten. Folgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Die Vorplätze sind in den Strassenraum zu integrieren. Neue Lärmschutzwände sind nicht zulässig.

- Charakteristische Elemente wie angrenzende Gärten, Treppen, Einfriedungen usw. sind zu erhalten und durch neue Elemente, wie z. B. Bepflanzungen, Beleuchtungen usw., zu ergänzen.
- Die heutigen Hartbeläge sind beizubehalten und jeweils im Bereich der Parzellen 433 und 759 entlang der Mättlistrasse auszuweiten.
- Hauseingänge sind zur Seengerstrasse hin zu orientieren.
- Für die Bushaltestelle im Bereich Mättlistrasse ist ein ausreichender Wartebereich freizuhalten.
- Die Zu- und Wegfahrten auf bestehende Parkplätze sind sicherzustellen.

§ 16 Knotenbereich Seetal- / Seengerstrasse

Der Knotenbereich Seetal- / Seengerstrasse ist entsprechend seiner Funktion als Eingangspforte und Anbindung des Gestaltungsplanareals an den Bahnhof Boniswil zu gestalten. Folgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Die platzartige Gestaltung des neuen Knotenbereichs mit dem Kreisel ist weiterzuführen
- Der Vorplatz bei der Fussgängerquerung ist mit der Umgebungsgestaltung des Dinkelhofs abzustimmen.
- Die heutige Gestaltung des „Vorbereichs Strassenräume“ entlang der Seengerstrasse ist weiterzuführen und mit der platzartigen Gestaltung des Knotens abzustimmen.

Erschliessung und Parkierung

§ 17 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Baubereiche A, B, C und D hat zwingend ab der Seengerstrasse, diejenige des Baubereiches F zwingend ab der Mättlistrasse und diejenige der Baubereichs G zwingend ab der Schulstrasse zu erfolgen.

² Die Erschliessung des Baubereichs E kann ab der Mättli- oder der Seengerstrasse erfolgen.

³ Entlang der im Situationsplan schematisch eingezeichneten Notzufahrten (Mindestbreite 3.50 m) ist für Fahrzeuge von Notfalldiensten und für die Abfallentsorgung die Durchfahrt zu gewährleisten. Deren genaue Lage und Gestaltung ist im jeweiligen Bauprojekt festzulegen und mit den internen Spiel- und Gemeinschaftsflächen gemäss § 14 SNV bzw. und mit dem Gesamtkonzept gemäss § 11 SNV abzustimmen.

⁴ Mit der Notzufahrt zwischen der Schulstrasse und dem Quartierplatz ist die rückwärtige Erschliessung der Parzellen 809 und 810 sicherzustellen.

§ 18 Parkierung

¹ Die gesamte Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereiche A bis G hat ausschliesslich unterirdisch zu erfolgen. Die ungefähre Lage und Anzahl der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen ist im Situationsplan bezeichnet. Sie befinden sich jeweils in den Eingangsbereichen zum Areal. Sie haben sich gut in die Überbauung bzw. das Ortsbild zu integrieren. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten ist im jeweiligen Bauprojekt festzulegen.

² Spätestens im Baubewilligungsverfahren für die Baubereiche B und/oder F ist dem Gemeinderat ein Dienstbarkeitsvertrag betreffend Anschlussmöglichkeit (inkl. technische und finanzielle Bedingungen) an die unterirdische Parkierung zu Gunsten des Baubereichs E vorzulegen und im Nachgang im Grundbuch einzutragen.

³ Auf den Verkehrsflächen sind in genügender Anzahl oberirdische Besucherparkplätze für die Baubereiche A, B, C und D zu erstellen. Die genaue Lage ist im Gesamtkonzept gemäss § 11 SNV festzulegen.

⁴ Die Besucherparkplätze für die Baubereiche E, F und G können innerhalb der Baubereiche ober- oder unterirdisch angeordnet werden. Die genaue Lage ist im jeweiligen Bauprojekt zu bestimmen.

⁵ Abstellplätze für Fahrräder und Mofas sind mehrheitlich ebenerdig und unmittelbar neben den Eingängen in genügender Anzahl und an geeigneten Stellen anzubieten. Ihre genaue Lage ist im jeweiligen Bauprojekt zu bestimmen.

§ 19 Öffentliche Fusswegverbindungen

Die im Situationsplan festgelegten öffentlichen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den Verkehrsflächen gemäss § 13 SNV zu gestalten und im Gesamtkonzept gemäss § 11 SNV sicherzustellen.

Umwelt

§ 20 Ökologische Massnahmen

Zur Gewährleistung des ökologischen Ausgleichs sind ausreichend Flächen und Massnahmen auszuweisen. Die ökologischen Ausgleichflächen umfassen mindestens 5% der jeweiligen Baubereichsflächen. Diese sind innerhalb und/oder im angrenzenden Freiraum zu realisieren.

§ 21 Hochwasser

¹ Die Zone Restgefährdung Hochwasser dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. Innerhalb dieser Zone kann die

Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

² Bei neuen Bauten und Anlagen entlang der Seenger-, Schul- und Seetalstrasse ist darauf zu achten, dass bei einem Hochwasser das Wasser auf der Strasse bleibt. Dazu hat die jeweilige Bauherrschaft den entsprechenden Nachweis im Rahmen des Bauprojekts ein zu reichen.

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 22 Lärmschutz

¹ Die Bauten entlang der Seetal- und der Seengerstrasse sind lärmgerecht zu konzipieren. Es ist darauf zu achten, dass Wohnungen lärmabgewandte oder lärmgeschützte Aussenräume (Sitzplätze, Balkone) aufweisen.

² Können nicht alle lärmempfindlichen Räume über ausreichend grosse Fenster natürlich belüftet werden, welche lärmabgewandt sind, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die betroffenen Räume

- a) mindestens ein Fenster aufweisen, welches lärmabgewandt ist, oder
- b) über eine kontrollierte Lüftung verfügen.

§ 23 Energie

¹ Für Neubauten wird der MINERGIE®-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung verlangt.

² Wenn eine öffentliche Fernwärmeversorgung lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt und die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen anbietet, kann die Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen die Eigentümer unbebauter Grundstücke im Gestaltungsplan verpflichten, ihre Neubauten innert angemessener Frist an das Leitungsnetz anzuschliessen und Durchleitungsrechte zu gewähren.

Qualitätssicherung

§ 24 Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplanes ist für jede Bauetappe, unabhängig von der Grösse der betroffenen Grundstücksflächen, auf Kosten der Gesuchstellenden ein Gutachten einer unabhängigen Fachperson einzuholen. Dieses Gutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen. Die Fachperson wird nach Anhörung der Gesuchstellenden durch den Gemeinderat bestimmt. Bei Durchführung eines Studienauftrages oder eines Wettbewerbsverfahren erfolgt das Gutachten im Rahmen dieses Verfahrens.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine hohe Qualität und zusammen mit den Freiräumen eine gute Gesamtwirkung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter erzielen. Dies gilt vor allem bei einer etappenweisen Realisierung. Die Fachperson hat die oben erwähnten Anforderungen nach den Voraussetzungen gemäss § 21 Abs. 2 AbauV zu prüfen.

Schlussbestimmung

§ 25 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

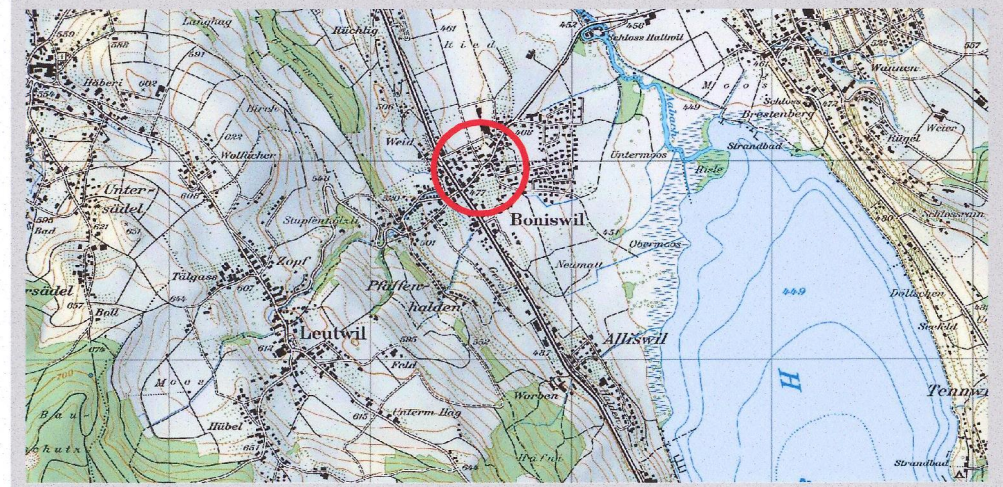
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan "Mitteldorf"

gemäss §21 BauG

Verbindliche Bestandteile des
Situationsplan 1:500
Sondernutzungsvorschriften

Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkung vom: 25. Oktober 2010 bis 23. November 2010
Vorprüfungsbericht vom: 21. Dezember 2010
Öffentliche Auflage von: 11. Januar 2011 bis 09. Februar 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. Juni 2011
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. Dezember 2011

Der Gemeindevorstand: **metron**
Projekt Nr. 140/10/000
Datum: GP_M_VS.dwg
Formal: 8.8.09
Bearb.: Dep. MF/KT/12/12
Datum: 21.12.2010
Revidiert: 07.07.2011
Metron Raumentwicklung AG
T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Strassen 2 / 5200 Brugg F: 056 460 91 00 info@metron.ch

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baulinie
- Pflichtbaulinie
- Baubereich
- Aufhebung Baulinie
(Kommunaler Ueberbauungsplan vom 01. Juni 1976)
- Bebauung Seetalstrasse
- Freihaltung Durchblick

- Interne Spiel- und Gemeinschaftsräume der Baufelder F und G
(Lage schematisch)
- Geschützte Rotbuche
- Hecken

- Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss §132 BauG)
- Aufhebung Weg- und Sockellinie
(Kommunaler Ueberbauungsplan vom 01. Juni 1976)
- Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- Ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung
(Lage schematisch)
- Vorbereich Strassenräume
- Knotenbereich Seetal-/ Seengerstrasse
- Wartebereich für ÖV
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Fusswege
- Quartierplatz
- Notzufahrt, Mindestbreite 3.50m (Lage schematisch)
- Zone Restgefährdung Hochwasser

Orientierungsinhalt

- Betriebs- und Gestaltungskonzept Seetal- und Seengerstrasse,
Projekt Mitteldorf
- Parkfelder (bestehend/geplant)
- Bäume gemäss Konzept
- Kantonales Denkmalobjekt (Fassadenmalereien)
- Kommunales Schutzobjekt
(Bauinventar Nr.909, laufendes Nutzungsplanungsverfahren: Aufhebung)
- Kommunales Schutzobjekt
(Bauinventar Nr.903, laufendes Nutzungsplanungsverfahren: Festlegung)

