



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

GEMEINDE ZEININGEN

GESTALTUNGSPLAN «AENNERMATT» SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Gestaltungsplan gemäss §§ 17 bis 21 BauG

Weitere Bestandteile des
Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht mit Dossier Richtprojekte
(nicht verbindlich)

Mitwirkungsbericht vom: 01.07.2021

Vorprüfungsbericht vom: 18.02.2022

Öffentliche Auflage von / bis: 04.07.2022 / 26.08.2022

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16.01.2023

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 10. März 2023

Aarau, den 22. Mai 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziele und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets „Aennergatt“. Der Gestaltungsplanung liegen nachfolgende Zielsetzungen zu Grunde:

- sorgfältige Einpassung der Bauten und der Freiräume in das ländliche Siedlungsbild, eine gute architektonische Qualität mit weitgehend aufeinander abgestimmtem Erscheinungsbild
- eine auf den dörflichen Kontext, die Möglichkeiten der Nutzungsplanung und die Zielsetzungen der Innenentwicklung abgestimmte bauliche Dichte
- zukunftsgerichtete gemeinsame, kompakte Erschliessung, Ver- und Entsorgung
- feinmaschiges Netz für Fussgänger und Velofahrende
- hochwertig gestaltete Strassen- und Aussenräume mit attraktiven Aufenthaltsbereichen, guter Durchgrünung und naturnaher Bepflanzung

§ 2

*Verhältnis zum
übergeordneten Recht*

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Aennergatt“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Zeiningen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der übergeordneten Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (öffentliche Fusswegverbindungen, Zu- und Wegfahrten, unterirdische Einstellhallen, arealinterne Erschliessungs- und Parkierungsbereiche, durchgehende Fusswege) sind von den Eigentümern und Eigentümerinnen sicherzustellen. Die Erteilung von Baubewilligungen ist vom Vorliegen diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Aennergatt“ beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht mit Dossier Richtprojekte dienen ausschliesslich zur Erläuterung und sind nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung. Die bauliche Konzeption, die Gestaltung der Strassenräume, die Erschliessung, Durchwegung und die Umgebungsgestaltung haben sich an den Richtprojekten zu orientieren.

BAUBEREICHE UND NUTZUNG

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände gemäss BauV sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

Nutzungsmasse

² In den Baubereichen gelten folgende Nutzungsmasse:

Baubereich Typ «Neubau»: Baubereich für Bauten mit Flachdach oder Giebeldach

Gebäude	Vollgeschosse	max. anrechenbare Geschossfläche (m ²)	max. Gesamthöhe* (M.ü.M.)
1	3 G	940	344.10
2	4 G	810	347.50
3	3 G	990	347.60
4	3 G	950	347.80
5	3 G	590	344.90
6	3 G	900	348.80
10	3 G	810	344.30
11	1 G	-	337.50
B	3 G	1250	347.45
C	3 G	1160	347.85
E	3 G	1280	348.00
F	3 G	1210	348.00
G	3 G	920	348.00
H	3 G	1010	348.00
J	3 G	850	344.30

* die Überschreitung der max. Gebäudehöhe für technische Aufbauten wie bspw. Kamine oder Antennen ist möglich, soweit sich diese gut ins Siedlungsbild einfügen.

Baubereich Typ «Giebeldach»: Baubereich für Bauten mit Giebeldach

Gebäude	Vollgeschosse	max. anrechenbare Geschossfläche (m ²)	max. Gesamthöhe* (M. ü. M.)
7	3 G	410	346.40
8	3 G	370	346.40
9.1	3 G	270	346.00
9.2	4 G	490	349.40
D	3 G	670	352.30
I	3 G	530	352.30

* die Überschreitung der max. Gebäudehöhe für technische Aufbauten wie bspw. Kamine oder Antennen ist möglich, soweit sich diese gut ins Siedlungsbild einfügen.

Baubereich Typ «bestehende Wohnsiedlung»: Bauten können abgebrochen und ersetzt werden

Gebäude	Vollgeschosse	Max. anrechenbare Geschossfläche (m ²)	max. Gesamthöhe* (M. ü. M.)
I	3 G	720	347.00
II	3 G	794	346.40
III	3 G	1035	346.40

* die Überschreitung der max. Gebäudehöhe für technische Aufbauten wie bspw. Kamine oder Antennen ist möglich, soweit sich diese gut ins Siedlungsbild einfügen.

³ Es können max. 10% der anrechenbaren Geschossfläche zwischen den Baubereichen transferiert werden, sofern die Ortsbauliche Qualität und nachbarschaftlichen Interessen gewährleistet bleibt. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten, bzw. ausgeschöpft werden kann.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen folgende Kleinbauten erstellt werden:

- Grundstücke mit Baubereichen I-III, 1-11 und J: gedeckte Veloabstellplätze, Abstell- und Geräteräume mit einer Gebäudefläche von max. 22 m² und von maximal 2.5 m Höhe. Die gedeckten Kleinbauten sollen möglichst in Anlehnung an das Richtprojekt Freiraum ausgeführt werden.
- «Aufenthaltsbereiche Spielplatz» und «Siedlungsplätze»: gedeckte Aussenbereiche mit einer Gebäudefläche von max. 20 m² und von maximal 3 m Höhe für den gemeinschaftlichen Aufenthalt

Dach-, Attikageschoss

⁵ Zusätzliche Attikageschosse neben den als Baubereich «Attikageschoss» ausgewiesenen Flächen sind nicht gestattet. Die Anordnung der Attikaflächen sind im Situationsplan qualitativ abgebildet. Bei einer gleichwertigen architektonischen Lösung kann von den Aussenmassen leicht abgewichen werden. Die Flächen in den Attika- und Dachgeschossen zählen zur anrechenbaren Geschossfläche.

§ 6

Unterniveaubauten

¹ Die Unterniveaubauten sind für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

Erdüberdeckung

² Die Erdüberdeckung oberhalb der Unterniveaubauten soll so ausgeführt werden, dass der neue Terrainverlauf natürlich gestaltet ist und die Unterniveaubauten möglichst nicht in Erscheinung treten. Auf künstliche und gestalterisch nicht integrierte Erdwälle oder Erhebungen (inkl. Winkелеlemente, Stellplatten, Steinquader, etc.) soll verzichtet werden.

³ Es ist oberhalb der Unterniveaubauten ausreichend Erdüberdeckung vorzusehen:

- Bei Hecken und Sträuchern mindestens 60 cm
- An Baumstandorten «kleine Bäume» mindestens 100 cm

UMGANG MIT BESTEHENDEN BAUTEN UND FREIRÄUMEN

§ 7

- Gebäude* ¹ Bestehende Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können massvoll erweitert und baulich verändert werden. Die anrechenbare Geschossfläche darf dabei bis 30% der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche des Bestandbaus erweitert werden. Die Anpassungen dürfen jedoch die Gesamtentwicklung des Gebiets «Aennermatt» nicht negativ beeinflussen.
- Freiräume, Parkierung* ² Solange die bestehenden Gebäude erhalten bleiben, kann die bestehende Umgebung und Parkierung losgelöst des «Richtprojektes Freiraum» moderat angepasst werden. Die Anpassungen dürfen jedoch die Gesamtentwicklung des Gebiets «Aennermatt» nicht negativ beeinflussen.

ÖFFENTLICHER RAUM / ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG / VER- UND ENTSORGUNG

§ 8

- Strassenräume* ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten «Strassenräume» dienen als Zufahrtswege oder Zufahrtsstrassen zu den angrenzenden Wohneinheiten. Die öffentliche Benützung durch motorisierten Verkehr, Veloverkehr und Fussgänger ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Die Strassenräume sind mit hoher Aufenthaltsqualität verkehrsberuhigt und siedlungsorientiert zu gestalten. Das «Richtkonzept Freiraum» mit ausgewiesenen Aufenthaltsflächen ist für die Gestaltung der Strassenräume wegweisend.
- ² Die motorisierte Arealerschliessung hat über die Aennermatt inkl. Wendeanlage, den Lindenweg oder den Weidenweg zu erfolgen (gemäss Situationsplan 1:500).
- ³ Der Situationsplan 1:500 sieht Strassenlinien mit Enteignungsrecht nach BauG §132 vor. Die Strassen gehen in den Besitz der Gemeinde über. Unterhalt und Erneuerung gehen zulasten der Gemeinde.

§ 9

- Parkierung* ¹ Die Ein- und Ausfahrten in die unterirdischen Einstellhallen dürfen lediglich über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche erfolgen.
- ² Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen «Vorzonen» mit festgelegter maximaler Parkplatzzahl zulässig.
- ³ Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder ist auf die Richtwerte gemäss VSS-Norm zu beschränken.
- ⁴ Die Aussenflächen gegen die Haldengasse sind so zu gestalten, dass dort nicht parkiert werden kann.
- Verbindung
Unterniveaubauten* ⁵ Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle über Baubereich 11 kann durch die Baubereiche 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 10 mitbenutzt werden. Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle über Baubereich B kann durch die Baubereiche B, C, D, E, F, G, H, I mitbenutzt werden. Die Durchfahrten in der Einstellhalle bis an die im Situationsplan 1:500 vermerkten «Verbindung Unterniveaubauten» sind im Rahmen der Realisierung des Projektes auf Parzelle 970 und 1609 sicherzustellen (siehe auch

notwendige privatrechtliche Regelungen SNV § 3). Dabei ist an der «Verbindung Unterniveaubauten» eine Durchfahrtsbreite gemäss Anforderungen VSS «640291a Parkieren» bis an die Parzellengrenze sicherzustellen.

Entsorgung

⁶ Im Situationsplan 1:500 vermerkten Bereich wird für die über die Aennermatt erschlossenen Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters «Aennermatt» ein gemeinsames Abfall-Unterflursystem eingerichtet. Die Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

FUSSWEGVERBINDUNGEN

§ 10

*öffentliche
Fusswegverbindungen*

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind als durchgehende Fusswege zu sichern und mit den jeweils angrenzenden Baubereichen zu erstellen. Die Breite der Wege muss minimal 2.00 m und deren Durchgangshöhe mindestens 3.00m betragen. Die Wege sind mit öffentlichem Charakter zu gestalten und befestigt auszuführen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Unterhalt und Erneuerung gehen zulasten der Gemeinde. Die Wege dürfen auch durch Velofahrende benutzt werden.

*interne
Fusswegverbindungen
(ungefähre Lage)*

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind als arealinterne, durchgehende Fusswege zu sichern und mit den jeweils angrenzenden Baubereichen zu erstellen. Die Wege können als unbefestigte Trampelpfade mit halböffentlichem Charakter ausgeführt werden.

ARCHITEKTUR / GESTALTUNG

§ 11

*Gestaltung der Bauten und
Anlagen, Qualitative
Anforderungen*

¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Gestaltungsmerkmale für Baubereiche 1 bis 11, D, I und J, I bis IV:

- Auf die Strasse ausgerichtete Gebäude mit ruhigen und einfachen Gebäudevolumen. Balkonflächen sind sorgfältig auf das Gebäude abzustimmen (bspw. mit Laubencharakter oder als Loggia)
- Hauszugänge auf Strassen- oder Platzflächen ausgerichtet (klare Adressierung)
- Hochwertige Detailausgestaltungen (Sockel, Fensterausbildung, Dachrandabschluss)
- Häuser sind mit zurückhaltender Farbigkeit auszuführen. Es sollen möglichst ortstypische Materialien verwendet werden (bspw. verputzte oder holzverkleidete Fassaden)
- Gut gestaltete Fassaden und Dächer
- Bei Häusern mit Attikageschoss ist das Attika sorgfältig auf das Gebäude abzustimmen

- ³ Gestaltungsmerkmale für Baubereiche B, C E bis H:
- Gut auffindbare Hauszugänge (klare Adressierung)
 - Hochwertige Detailausgestaltungen (Sockel, Fensterausbildung, Dachrandabschluss)
 - Häuser sind mit zurückhaltender Farbigkeit auszuführen
 - Gut gestaltete Fassaden und Dächer
 - Die Aussenräume der Wohnungen sollen als Loggias in die Gebäudevolumen integriert werden
 - Die Attikageschosse sind allseits von den Fassaden um min. 1 m zurückversetzt anzuordnen
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- ⁵ Für alle Bauten und Anlagen ist eine sorgfältige Gestaltung und gute Einpassung ins Siedlungsbild nachfolgenden Kriterien erforderlich:
- klare Volumen: Terrassen, Balkone, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten, Hauszugänge, usw. sind harmonisch in das architektonische Konzept zu integrieren
 - gut aufeinander abgestimmte Materialien und Farbgebung
 - hochwertige architektonische Gestaltung der Fassaden
 - Verwendung wertiger Fassadenmaterialien und feingliedrige Gestaltung
- ⁶ Flachdächer sind möglichst als Solaranlagen auszubilden und/oder extensiv zu begrünen. Die begrünten Flachdächer sollen gemäss SIA 312 nach erhöhten Anforderungen extensiv begrünt werden. Solaranlagen sollen soweit technisch und betrieblich möglich als kombinierte Lösung mit Dachbegrünung realisiert werden (Energiegründach). Davon ausgenommen sind begehbare Bereiche. Giebeldächer sollen möglichst symmetrisch ausgebildet, mit Dachziegeln oder vollflächigen Indach-Solaranlagen eingedeckt werden. Gebäude mit Giebeldächern sollen mit einer Neigung von mindestens 15° bis max. 40° ausgeführt werden. Es ist auf eine gute und ruhige Dachgestaltung zu achten.

Dachgestaltung

UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 12

Umgebungsgestaltung

- ¹ Für die Gestaltung der Umgebung ist eine hochwertige Gestaltung mit Nutzerfreundlichkeit, guter Durchgrünung und guter Einpassung ins Siedlungsbild erforderlich. Richtungsweisend für die Gestaltung der Umgebung (auch bezüglich Bepflanzung und Materialisierung der Oberflächen) ist das detaillierte «Richtprojekt Freiraum». Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.
- ² Gestaltungsmerkmale für die Freiräume:
- Auf dörflichen Kontext abgestimmte, kleinteilige Freiraumstruktur

- Hohe Durchgrünung und abgestuftes Vegetationsbild
- Geeignete Vegetation und optimale Wachstumsbedingungen
- Auf historischen Dorfkern abgestimmte, ortsübliche, natürliche und wertige Materialien und hochwertige Ausstattungselemente
- Die versiegelten Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken
- Sorgsamer Umgang mit Regenwasser

³ Die Gestaltung des Terrains hat möglichst mit natürlichen Erdmodellierungen zu erfolgen. Als Ausnahme können bei Heckenstandorten gegen die Strassen (Sockelmäuerchen), Hauseingängen und Tiefgaragenzufahrten Mauern, Rampen und Treppen in klaren geometrischen Formen zur Überbrückung der Höhe eingesetzt werden. Auf terrassierte Böschungen mit Blocksteinen, Winkelementen und Stellplatten ist zu verzichten. Die Materialisierung ist auf die Gebäude abzustimmen. Es sind möglichst einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Basierend auf den Erkenntnissen des klimaangepassten Bauens können auch nahverwandte Baumarten verwendet werden.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan sowie ein Materialisierungs-, Bepflanzungs- und Ausstattungsplan mit Angaben zum Unterhalt einzureichen. Für die Gestaltung sollen qualifizierte Fachpersonen einbezogen werden.

Siedlungsplätze (ungefähre Lage)

⁵ Die Siedlungsplätze sind als attraktive arealinterne Begegnungsplätze mit Aufenthaltsqualität und Spielplatzfunktion zu gestalten. Dabei sind ausreichend Sitzmöglichkeiten vorzusehen.

*Aufenthaltsbereiche
Spielplatz (ungefähre Lage)*

⁶ Die Spielplatzflächen sind mit hoher Aufenthaltsqualität und den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen entsprechend zu gestalten. Es sind ausreichend Sitzmöglichkeiten zu vorzusehen. Für die Entwicklung sollen qualifizierte und für die Abnahme der Spielbereiche unabhängige Fachpersonen einbezogen werden.

*Aufenthaltsbereiche
Strassenraum / Wegnetz
(ungefähre Lage)*

⁷ An den vorgesehenen Aufenthaltsbereichen im Strassenraum sind ausreichend Sitzmöglichkeiten mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Beläge sollen hochwertig mit Natursteinen gestaltet werden.

Vorzonen (ungefähre Lage)

⁸ Die Vorzonen sollen repräsentativ und hochwertig mit Natursteinen oder grossformatigen Betonplatten gestaltet werden. Diese Flächen beinhalten die Hauszugänge und Besucherparkplätze. Wegweisend für die Gestaltung und Materialisierung der Vorzonen ist das «Richtprojekt Freiraum».

*Aussenräume Siedlung
(ungefähre Lage)*

⁹ Diese Bereiche dienen der privaten oder gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohnenden. Die Flächen können entsprechend als Sitzplätze befestigt, als Privatgärten oder für anderweitige Zwecke genutzt werden. Die Flächenzuweisung erfolgt nur ungefähr und kann je nach Bedürfnis angepasst werden. Für eine hohe Privatsphäre sollen die Gärten mit Sträuchern gegliedert werden. Auch Hauszugänge können über diese Flächen angeordnet werden.

Blumenwiesen (ungefähre Lage)

¹⁰ Mit den Blumenwiesen soll die Biodiversität gefördert werden. Die Blumenwiesen sind naturnah und mit ökologischem Wert zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.

Baumstandorte (ungefähre Lage)

¹¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Bäume sind unter Berücksichtigung der im «Richtkonzept Freiraum» aufgeführten Baumstandorte (Baumkrone klein / mittelgross / gross) zu pflanzen. Die beiden Bäume auf den Siedlungsplätzen sind als Grossbaumpflanzungen auszuführen. Es sind für die Grossbaumpflanzungen gemäss Situationsplan Baumschächte vorzusehen. Von den Standorten kann unter Nachweis einer gleichwertigen Lösung leicht abgewichen werden. Es ist die gleiche Anzahl an Baumstandorten wie im Situationsplan 1:500 vorzusehen.

Heckenstandorte (ungefähre Lage)

¹² Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Hecken sind gemäss dem «Richtprojekt Freiraum» richtungsweisend. Private Gärten werden durch niedrige heimische Hecken (bspw. Liguster, Hainbuche) bis zu einer Höhe von 1.20 m abgegrenzt. Von den im Situationsplan eingezeichneten Heckenstandorten kann unter Nachweis einer gleichwertigen gestalterischen Lösung abgewichen werden.

Aussenräume bestehende Wohnsiedlung

¹³ Die Aussenräume der bestehenden Wohnsiedlung können gemäss der heutigen Flächenabgrenzungen und Gestaltung unterhalten und erneuert werden. Bei Umgestaltungen sind die Bestimmungen gemäss SNV §12 anzuwenden.

ENERGIEVERSORGUNG

§ 13

Energieversorgung

- ¹ Die Wärmeversorgung der Neubauten soll fossilfrei erfolgen.
- ² Die Gemeinde prüft die Einrichtung eines Wärmeverbunds. Dabei werden auch kommunale Projekte und Liegenschaften mitberücksichtigt.
- ³ Es sollen gemäss SIA 2060 in den Sammelgaragen Vorbereitungen für Elektroladestationen getroffen werden.

QUALITÄTSSICHERUNG

§ 14

Begutachtung

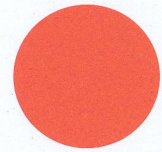
- ⁴ Der Gemeinderat beauftragt auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Stelle mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Überprüfung der ortsbaulichen, architektonischen und freiraumgestalterischen Qualität der Bauvorhaben.

SCHLUSSBESTIMMUNG

§ 15

Inkrafttreten, Genehmigung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- ² Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.



KARO Kollektiv für Architektur
Department
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

GEMEINDE ZEININGEN

GESTALTUNGSPLAN «AENNERMATT»

SITUATIONSPLAN 1:500

Gestaltungsplan gemäss §§ 17 bis 21 BauG

Weitere Bestandteile des
Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
(verbindlich)
- Planungsbericht und Dossier Richtprojekte
(nicht verbindlich)

Mitwirkungsbericht vom: 01.07.2021

Vorprüfungsbericht vom: 18.02.2022

Öffentliche Auflage von / bis: 04.07.2022 / 26.08.2022

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16.07.2023

Die Gemeindepräsidentin: Gemeindegemeinschaft

G. Tausch

Genehmigung:

Stand: Öffentliche Auflage
23.05.2022

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum: 15. März 2023

Aarau, den 22. Mai 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

GENEHMIGUNGSINHALT

Perimeter Gestaltungsplan

GEBÄUDE / UNTERNIVEAUBAUTEN

- Baubereich Typ "Neubau"
- Baubereich Typ "Neubau Attikafäche"
- Baubereich Typ "Giebeldach"
- Baubereich Typ "bestehende Wohnsiedlung"
- Balkone bestehende Wohnsiedlung
- Firststrichung
- Unterniveaubaulinie
- Sichtlinie mit Sichtzone

ÖFFENTLICHER RAUM / ERSCHLIESSUNG

PARKIERUNG / VER- UND ENTSORGUNG

- Strassenräume
- Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Aufhebung rechtskräftige Strassenlinie
(Kommunaler Überbauplan Ännermatt Süd, genehmigt 30.11.1987)
- Ein- Ausfahrt Einstellhalle
- Parkbereiche (max. Anzahl PP) (ungefähre Lage)
- Verbindung Unterniveaubauten / Einstellhalle
- Entsorgung

FUSSWEGVERBINDUNGEN

- öffentliche Fusswegverbindungen
- interne Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- Fusswegverbindungen bestehende Wohnsiedlung (ungefähre Lage)

FREIRAUM / GEWÄSSER

- Siedlungsplätze (ungefähre Lage)
- Aufenthaltsbereiche Spielplatz (ungefähre Lage)
- Aufenthaltsbereiche Strassenraum / Wegnetz (ungefähre Lage)
- Vorzonen (ungefähre Lage)
- Aussenräume Siedlung (ungefähre Lage)
- Blumenwiesen (ungefähre Lage)
- Aussenräume bestehende Wohnsiedlung (ungefähre Lage)
- Baumstandorte (Baumkrone klein / mittelgross / gross)
(ungefähre Lage)
- Hecken (ungefähre Lage)

ORIENTIERUNGSINHALT

- Bestehende Parzellierung
- Richtkoten Aussenraum
- Vermessung
- Gebäude Richtprojekt
- Gewässerzone

