

Gestaltungsplan Sageweid

Änderung Baufelder

gemäss § 21 BauG

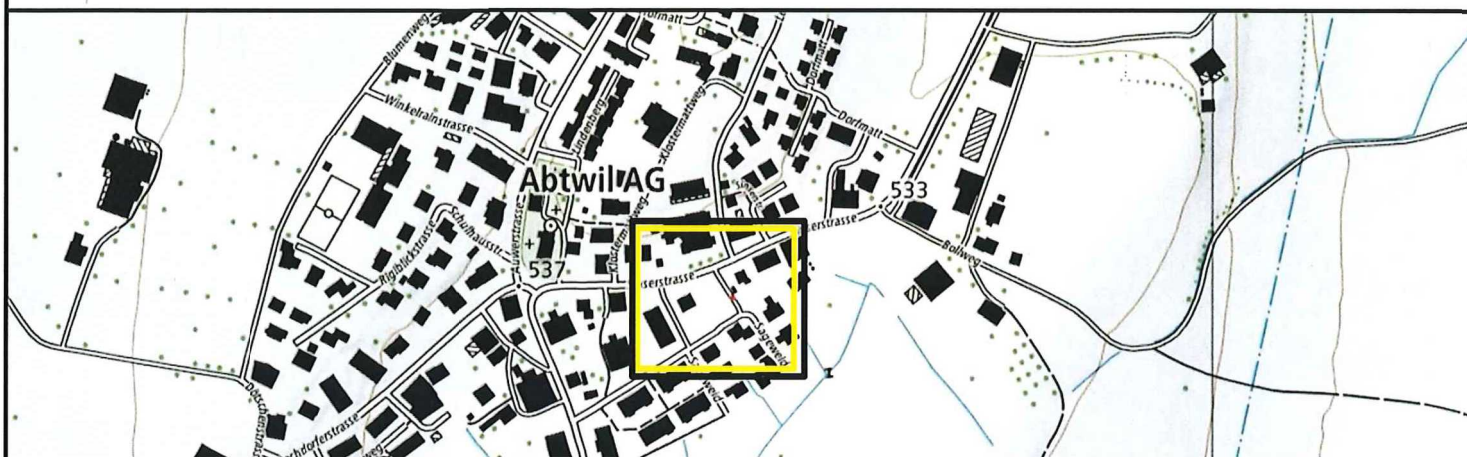


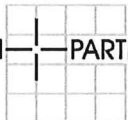
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



KOHLI  PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Datum
27.04.2022

Verfasst
PK

Format
A4

Plan Nr.
2

Mitwirkungsbericht vom: 1. Juni 2022

Vorprüfungsbericht vom: 29. März 2022

Öffentliche Auflage vom: 2. Mai 2022 bis: 31. Mai 2022

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 29. Juni 2022

Der Gemeindeamman:

Stefan Balmer-Rolli

Die Gemeindeschreiberin-Stv:

Priska Bernet

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 9. November 2022

Aarau, den 21. Dezember 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften (Orientierungsinhalt)	Geänderte Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt)
Art. 5 Dorfzone ² Die vermassten Baufelder zeigen die max. Ausdehnung für Hauptgebäude. Die max. Gebäudelänge ist mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Baufelder auf 25 m beschränkt. ³ Alle Hauptbauten in der Dorfzone sind ausschliesslich mit Satteldächern zwischen 30 und 40° zu versehen. Einzig auf der Parzelle 605 Süd ist ein Pultdach zulässig. Die verbindlichen Firstrichtungen sind innerhalb der zugehörigen Baufelder definiert. ⁴ Die vorgegebenen Firsthöhen von 548.50 respektive 547.00 und 540.00 m.ü.M für alle Baufelder darf wohl unter, keinesfalls aber überschritten werden. Die sich daraus ergebende Geschossigkeit regelt sich nach § 3 Abs. 2 lit. a ABauV und nicht starr nach § 15 ABauV.	Art. 5 Dorfzone ² Die vermassten Baufelder zeigen die max. Ausdehnung für Hauptgebäude, welche einen Gebäudeabstand von mindestens 8 m einhalten müssen. Die max. Gebäudelänge ist mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Baufelder auf 25 m beschränkt. ³ Alle Hauptbauten in der Dorfzone sind ausschliesslich mit Satteldächern zwischen 30 und 40° zu versehen. Einzig auf der Parzelle 605 Süd ist ein Pultdach zulässig. Die verbindlichen Firstrichtungen sind innerhalb der zugehörigen Baufelder definiert. ⁴ Die vorgegebenen Firsthöhen von 548.50 respektive 547.00 und 540.00 m.ü.M für alle Baufelder darf wohl unter, keinesfalls aber überschritten werden. Auf den Parzellen Nr. 542 und 605 gilt die maximale Firsthöhe von 549.30 m.ü.M. Die sich daraus ergebende Geschossigkeit regelt sich nach § 3 Abs. 2 lit. a ABauV und nicht starr nach § 15 ABauV.

Art. 7 Erschliessung	Art. 7 Erschliessung ⁴ Die Sichtzonen gemäss § 42 Abs. 2 BauV dürfen nicht durch bauliche Massnahmen oder Bepflanzungen beeinträchtigt werden. Mit dem Eigentümer der Parz. Nr. 642 ist spätestens vor Baubeginn auf Parz. Nr. 542 und/oder 605 eine Vereinbarung zur Sichtzonenfreihaltung abzuschliessen. ⁵ Bei der Kantonsstrasse „Einfahrt I“ soll westlich ein Umschlagplatz für kurzfristige Ein- und Ablademanöver (Post, Umzug, Behindertentransport) in Zusammenhang mit den Parzellen Nr. 542 und 605 und als Treffpunkt mit Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner der Überbauung realisiert werden. Die Bewohner sind für den Unterhalt zuständig. ⁶ Die Erschliessung des Umschlagplatzes erfolgt für Motorfahrzeuge zwingend über „Einfahrt I“. Andere Möglichkeiten sind durch bauliche Massnahmen auszuschliessen. ⁷ Es soll lediglich eine lockere Abtrennung mittels Pflanztrögen zwischen öffentlichem und privatem Bereich erfolgen. Es ist ein sickerfähiger Belag (Pflasterung, Kies etc.) zu erstellen. Die Gestaltung, Bepflanzung, Materialisierung und Nutzungsbeschränkung (Signalisation) des Umschlagplatzes sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu definieren.
Art. 8 Tiefgaragen	Art. 8 Tiefgaragen ³ Die Fuss- und Fahrwegrechte für die Ein-, Aus- und Durchfahrt in der Autoeinstellhalle auf den Parzellen Nr. 542 und 605 sind mittels Dienstbarkeitsvertrag vor Baubeginn zu sichern und im Grundbuch eintragen zulassen.

Art. 9 Aussenräume ² Jeweils mit der ersten an den festgesetzten erweiterten Aussenraumbereich mit heimischer Hochstammbaumbepflanzung entlang des Siedlungsrandes angrenzenden Baugesuchseingabe ist die Ausgestaltung des Aussenraumes, der Hochstammbaumbepflanzung sowie dem allenfalls zugehörigen Bach mit Retentionsbecken nachzuweisen. Es ist eine naturnahe, die Siedlungsökologie aufwertende Aussenraumgestaltung anzustreben.	Art. 9 Aussenräume ² Jeweils mit der ersten an den festgesetzten erweiterten Aussenraumbereich mit heimischer Hochstammbaumbepflanzung entlang des Siedlungsrandes angrenzenden Baugesuchseingabe ist die Ausgestaltung des Aussenraumes, der Hochstammbaumbepflanzung sowie dem allenfalls zugehörigen Bach mit Retentionsbecken nachzuweisen. Es ist eine naturnahe, die Siedlungsökologie aufwertende Aussenraumgestaltung anzustreben. Im Rahmen der Baugesuche ist die Wuchsfähigkeit und der dauerhafte Bestand der Hochstammbäume nachzuweisen. Der Wurzelraum im gewachsenen Boden muss min. 1.5 m tief sein. ⁴ Der Aufenthaltsbereich dient der Erdgeschosswohnung. Die Bewohner sind für den Unterhalt zuständig. Es soll lediglich eine lockere Abtrennung mittels Pflanztrögen zwischen öffentlichem und privatem Bereich erfolgen. Es ist ein sickerfähiger Belag (Pflasterung, Kies etc.) zu erstellen. Gestaltung und Materialisierung des Aufenthaltsbereichs ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu definieren.
---	--

Gestaltungsplan Sageweid

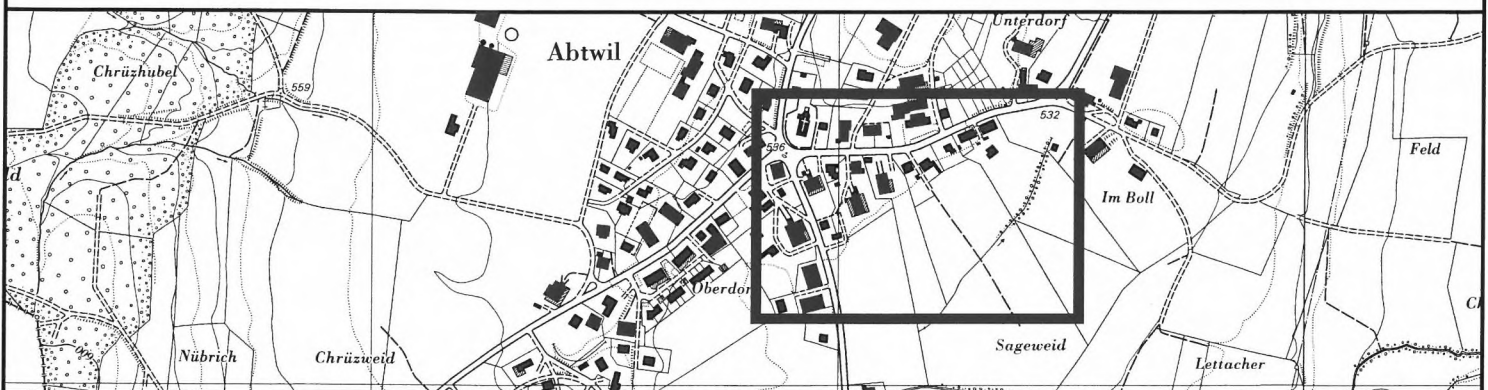
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

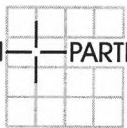
Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



KOHLI-PARTNER KOMMUNALPLAN AG



Gewerbering 12 5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Datum	Entwurf	Verfasst	Plan Nr.
20.10.06	RW	PK	2

Mitwirkungsbericht vom: siehe rev. Planungsbericht vom 20. Oktober 2006

Vorprüfungsbericht vom: 24. November 2006

Öffentliche Auflage vom: 27. November 2006

bis: 27. Dezember 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. Januar 2007

Der Gemeindeammann:



Arnold Bischof

Die Gemeindeschreiberin:

Fabienne Küttel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. März 2007

Der Staatsschreiber:

Zweck des Gestaltungsplanes	Art. 1 ¹ Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt, die Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfzentrums im Gebiet Sageweid zu gewährleisten.
Bestandteile des Gestaltungsplanes	Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus: • Situationsplan Mst. 1:500 • Sondernutzungsvorschriften (SNV)
Perimeter	Art. 3 ¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Perimeterplan bezeichnete Gebiet.
Verhältnis zur Grundordnung	Art. 4 ¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung betreffend die Dorf- und die Wohnzone W2. ² Vorbehalten bleiben auch die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Planungsrechts.
Dorfzone	Art. 5 ¹ Die Baufelder für Hauptbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Hauptbauten maximal überbaubaren Flächen. ² Die vermassten Baufelder zeigen die max. Ausdehnung für Hauptgebäude. Die max. Gebäudelänge ist mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Baufelder auf 25 m beschränkt. ³ Alle Hauptbauten in der Dorfzone sind ausschliesslich mit Satteldächern zwischen 30 und 40° zu versehen. Einzig auf der Parzelle 605 Süd ist ein Pultdach zulässig. Die verbindlichen Firstrichtungen sind innerhalb der zugehörigen Baufelder definiert.

⁴ Die vorgegebenen Firsthöhen von 548.50 respektive 547.00 und 540.00 m ü.M für alle Baufelder darf wohl unter-, keinesfalls aber überschritten werden. Die sich daraus ergebende Geschossigkeit regelt sich nach § 3 Abs. 2 lit. a ABauV und nicht starr nach § 15 ABauV.

⁵ Die Tiefe der Balkonzone bei vereinzelter Baufeldern in der Dorfzone darf max. 2 m betragen.

⁶ Die Ausnützungsziffer wird in der Dorfzone mit dem Bonus auf AZ = max. 0.75 erhöht.

⁷ Das Baufeld „Z“ kann nur mit einer gestaffelten, max. 12 m breiten Baute überbaut werden.

⁸ Für die Wohnüberbauung in der Dorfzone sind die Pflichtabstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640'290 unterirdisch zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind die im Gestaltungsplan dargestellten möglichen oberirdischen Parkplätze „Dienstleistung“ und „Rest. Balmer“ mit zugehörigem Grüntrennstreifen (keine eigentlichen Pflichtparkplätze).

Art. 6

Wohnzone W2

¹ In der Wohnzone W2 sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer zugelassen. Flachdächer sind nur für Klein- und Anbauten erlaubt.

² Für alle Gebäude in der äussersten Bautiefe entlang des Siedlungsrandes sind die Firstrichtungen im Gestaltungsplan verbindlich definiert. Die übrigen Firstrichtungen sind frei wählbar.

³ Die Ausnützungsziffer wird in der Wohnzone W2 mit dem Bonus auf AZ = max. 0.60 erhöht.

⁴ Für die Wohnüberbauung in der Wohnzone W2 sind die Pflichtabstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640'281 unterirdisch oder oberirdisch zu realisieren. Entlang der Quartierserschliessungsstrasse können Pflichtparkplätze für die Besucher erstellt werden.

Art. 7

Erschliessung

¹ Die Anschlusspunkte „I“ bis „III“ der Gebietserschliessung an die Kantonsstrasse K346 haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Mit dem Ausbau der Quartiererschliessungsstrasse „III“ sind zeitgleich die beiden Zufahrtswege sowie die Fusswegverbindungen zu realisieren.

³ Die übrigen punktuellen Kantonsstrassenanschlüsse „I“ und „II“ sind spätestens zeitgleich im Rahmen der zugehörigen Überbauung zu realisieren.

Art. 8

Tiefgaragen

¹ Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen im Gebiet zwischen Sinserstrasse und Quartiererschliessungsstrasse haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Die Zufahrten zu den Tiefgaragen, resp. deren Überdachungen sind zu begrünen und mit einer flankierenden Bepflanzung zu kaschieren (Nachweis während Baubewilligungsverfahren).

Art. 9

Aussenräume

¹ Jeweils mit der ersten an einen festgesetzten Aussenraumbereich angrenzenden Baugesuchseingabe ist die Ausgestaltung des angrenzenden Aussenraumes und dem allenfalls zugehörigen Bach mit Retentionsbecken nachzuweisen. Für die Bäche ist die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ verbindlich. Es ist eine naturnahe, die Siedlungsökologie aufwertende Aussenraumgestaltung anzustreben.

² Jeweils mit der ersten an den festgesetzten erweiterten Aussenraumbereich mit heimischer Hochstammbaumbepflanzung entlang des Siedlungsrandes angrenzenden Baugesuchseingabe ist die Ausgestaltung des Aussenraumes, der Hochstammbaumbepflanzung sowie dem allenfalls zugehörigen Bach mit Retentionsbecken nachzuweisen. Es ist eine naturnahe, die Siedlungsökologie aufwertende Aussenraumgestaltung anzustreben.

³ In dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich ist die freie Anordnung in Ost-West-Richtung des Aussenraumes samt Bach – abgestimmt auf die tangierenden Bauvorhaben – erlaubt.

Art. 10

Hochstammbaumbepflanzung

¹ Die im Gestaltungsplan festgeschriebenen Standorte für Hochstammbäume sind sukzessive mit der Erschliessung und der Überbauung des Planungsgebiets mit standortsheimischen Sorten zu bestücken.

Art. 11

Sammelplatz für Entsorgung

¹ Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan festgelegten Containerstandplätze.

Art. 12

Entwässerung

¹ Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

² Das Dachwasser ist, sofern es nicht örtlich versickern kann, über Rückhaltmassnahmen den Bächen, resp. den Sauberwasserleitungen zuzuleiten.

³ Das Sickerwasser ist den Bächen, resp. der Sauberwasserleitung zuzuführen.

⁴ Die Bereiche für offen geführte Bäche und Retentionsbecken sind mittels Dienstbarkeiten in der Landumlegung sicherzustellen.

Art. 13

Energietechnische Versorgung

¹ Die Wärmeerzeugung hat möglichst in gemeinsamen Anlagen zu erfolgen. Es sind umweltfreundliche Energieträger zu verwenden.

² Die Heizungsinstallationen müssen eine individuelle Regulierung und Heizkostenabrechnung ermöglichen.

Art. 14

Inkrafttreten

¹ Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Abänderung und Aufhebung

² Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gemeinde Abtwil

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Sageweid

Auflage

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Kohl - PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Gemeindefür 12, 5610 Worten

056 / 621 93 91
056 / 621 92 30
info@kohl-partner.ch
www.kohl-partner.ch

Datum
06.09.05
rev. 07.07.06
rev. 20.10.06

Gez.
ri

Format
60x105

Plan Nr.
1

Mitwirkungsbericht vom: siehe rev. Planungsbericht vom 20. Oktober 2006

Vorprüfungsbericht vom: 24. November 2006

Öffentliche Auflage vom: 27. November 2006 bis: 27. Dezember 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. Januar 2007

Der Gemeindeammann: Arnold Bischof

Die Gemeindegemeinschaft: Fabienne Küttel

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 28. März 2007

Der Staatsschreiber: A.L.

Legende 1 zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farblich angelegte Elemente genehmigt:

rot / hellrot

Baufelder für Hauptbauten mit Balkonzone

rot / hellrot / schwarz

Baufeld "Z" für max. 12 m breite, gestaffelte Hauptbaute

rot

Firstichtung

rot

Zwangsbaulinie

rot

Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)

schwarz

Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

türkis

Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtbarer Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein

rot

Ein- und Ausfahrten in K346

hellblau

Ein- und Ausfahrten zu unterirdischen Autoeinstellhallen

hellgrün

Aussenräume

hellgrün

Aussenräume frei in Ost-West-Richtung verschiebbar

grün

erweiterter Aussenraumbereich mit heimischer Hochstammbaumbeplantzung entlang Siedlungsrand

blau

Bäche und Retentionsbecken

blau

Bäche frei in Ost-West-Richtung verschiebbar

grün

Hochstammbaumbeplantzung

grün

Sammelpunkte für Entsorgung

schwarz

Perimeter

Legende 2 zum Gestaltungsplan

2. Orientierungsinhalt

gelb

Erschliessungsflächen

violett

Wegflächen

grau

Strassen / Wege bestehend

hellgelb

oberirdische Parkplätze

grün

Grüntrennstreifen

hellblau

unterirdische Autoeinstellhallen

gelb

Erschliessung bestehend

rot

möglicher neuer Fussgängerstreifen

gelb

Fussgängerstreifen bestehend

gelb

Bushaltestelle bestehend

dunkelblau

Volumenschutz

grün

neue Grundstücksgrenzen und Parzellenbezeichnungen gemäss Landumlegung

grün

bestehende Bäume

dunkelblau

bestehende Bäche

orange

Schmutzwasserleitung projektiert

schwarz

Kanalisation bestehend

dunkelblau

Trinkwasserleitung projektiert

schwarz

Trinkwasserleitung bestehend

schwarz

Zonengrenzen

Die definierte Signalisierung und Markierung eines Fussgängerstreifens wird nach der Bauausführung anhand der Kriterien der VSS-Norm 83.600.341 beurteilt.