

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:



Kanton Aargau / Gemeinde Fislisbach

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

zum

Gestaltungsplan „Buechhalde“

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom: 4. Juni 2007

Vorprüfungsbericht vom: 23. März 2007

Öffentliche Auflage vom: 11.4.2007 bis: 10.5.2007

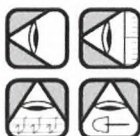
Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. Juni 2007

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Stand: Juni 2007
11/16 – R. Costamagna



Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
 I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Grundlage / Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Geltungsbereich	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 5 Übergeordnetes Recht	2
 II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Lage, Stellung und Ausgestaltung von Bauten	2
Art. 7 Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung	3
Art. 8 Kontaktnahme vor Projektierung	3
 III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 9 Abweichungen	3
Art. 10 Inkrafttreten	3
Art. 11 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	4

Gestaltungsplan „Buechhalde“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Fislisbach erlässt gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 3 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fislisbach (BNO) vom 13. Juni 2003 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Grundlage / Zweck

¹ Der Gestaltungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des sondernutzungsplanpflichtigen Areals dar.

² Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden, die insbesondere der landschaftlich exponierten Lage des Planungsgebietes Rechnung trägt und die bestehende Bebauung genügend berücksichtigt.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Querprofile 1 – 3, 1:200
- Längenprofil 1:200
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fislisbach vom 13. Juni 2003.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

¹ Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Lage, Stellung und Ausgestaltung von Bauten

¹ Die Bauten und deren Umschwung sind, entsprechend ihrer exponierten Lage, für sich und im speziellen im Zusammenhang mit der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine einwandfreie Gesamtwirkung erreicht wird. Es müssen schlichte, subtil gestaltete Baukuben realisiert werden.

² Die Lage und Stellung von Hochbauten innerhalb des Planungsperimeters ist vorbehältlich der entsprechenden Abstandsbestimmungen der BNO bzw. des BauG grundsätzlich freigestellt.

³ Im Baubereich A muss zwischen allen Gebäuden inklusive Klein- und Anbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 8.0 Metern eingehalten werden. Gegenüber der Parzelle Nr. 1512 beträgt der minimale Grenzabstand für Gebäude inkl. Klein- und Nebenbauten mindestens 4.0 Meter. Dieser Abstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden. Gegenüber der Fassade mit dem grossen Grenzabstand gilt kein Mehrlängenzuschlag.

⁴ Im Baubereich B haben unterirdische Bauten bautechnisch eine Einheit mit dem Kehrplatz zu bilden. Die Überhangflächen des Kehrplatzes sind in jedem Fall zu respektieren.

⁵ Die im Querprofil- sowie Schnittplan ausgewiesenen maximalen Höhenlinien dürfen in ihren jeweiligen Abschnitten a – c durch Gebäudekuben und/oder Dachfirste grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Antennen und dergleichen, nicht aber Dachaufbauten, Liftaufbauten oder mehrzügige Kaminanlagen und dgl..

⁶ Hauptbauten sind entweder mit Flachdächern oder mit maximal parallel zum Hang geneigten Pultdächern zu erstellen. Die Dächer sind (soweit technisch möglich) zu begrünen.

⁷ Gegenüber dem Waldrand haben Hauptbauten einen Abstand von mindestens 10.00 Metern einzuhalten. Für Kleinbauten gilt der gesetzliche Mindestabstand von 8.00 Meter (§ 48 Abs. 1 lit b BauG).

Art. 7 Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung

¹ Terrainveränderungen sind so gering wie möglich zu halten und sorgfältig zu gestalten. Stark in Erscheinung tretende Böschungs- und Gestaltungssteinmauern sind zu bepflanzen. Die erste Stufe darf mit höchstens 1.80 Meter in Erscheinung treten.

² Bei der Umgebungsbepflanzung ist eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten.

Art. 8 Kontaktnahme vor Projektierung

¹ Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne dieser Vorschriften sind Bauvorhaben vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

² Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 9 Abweichungen

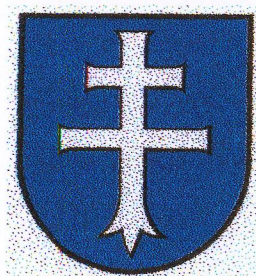
¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können von Gemeinderat gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

Art. 10 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Buechhalde“ tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 11 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

¹ Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



GESTALTUNGSPLAN

"Buechhalde"

Gemäss Paragraph 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile:
Sondernutzungsvorschriften
Längsprofil 1 : 200
Querprofile 1 - 3, 1 : 200

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

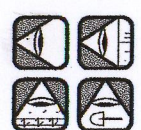
Übersicht:



1:50'000



Verfasser:



Ingenieurbüro Senn
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Datum:

März 2007

Grösse:

60 x 63

Plan-Nr.:

11-16

Entwurf:

AJ

Geprüft:

Co

Ersetzt Plan:

Januar 2007

Mitwirkungsbericht vom:

4. Juni 2007

Vorprüfungsbericht vom:

23. März 2007

Öffentliche Auflage vom:

11. April 2007

bis:

10. Mai 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am:

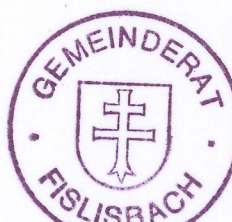
18. Juni 2007

Der Gemeindeammann:

L. Lauer

Der Gemeindevizepräsident:

J. L.



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:

L. L.

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSINHALT

Farbe	Bezeichnung	SNV
rot	Baulinie gem. § 111 Abs. 1 lit a BauG	
orange	Baulinie für oberirdische Bauten	
rot	Strassenlinie (Enteignungsrecht, gem. § 132 BauG)	
violett	Baubereich A	Art. 6
hellgrün	Baubereich B	Art. 6
grün	Querprofile 1-3	Art. 6
grün	Abschnitte a - c	Art. 6
schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes	Art. 3

2. ORIENTIERUNGSINHALT

hellgelb	Quartierserschliessungsstrasse
hellgrau / grau	Bestehende Strasse / Fussweg
grün	Wald
schwarz	Zonengrenze mit Zonenbezeichnung
schwarz	Mögliche Parzellierung

