

Erschliessungsplan „Dorf“

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Richtkonzept (Orientierungsinhalt)
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Genehmigung



Mitwirkung vom: 13. Mai 2013 bis: 11. Juni 2013 und vom: 28. Februar 2015 bis: 30. März 2015

Vorprüfungsbericht vom: 17. Dezember 2014

Öffentliche Auflage vom: 28. Februar 2015 bis: 30. März 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. September 2015

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Juni 2016

Der Generalsekretär:

September 2015

Flury Planer + Ingenieure AG, Sägestrasse 6a, 5600 Lenzburg,
info@fluryag.ch, www.fluryag.ch; Tel. 058 733 33 44, Fax. 058 733 33 45

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck ¹Der Erschliessungsplan schafft die Voraussetzungen zur rationellen und ökonomischen, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Erschliessung und Bebauung des Areals „Dorf“.

Ziel ²Das Ortsbild der Gemeinde Veltheim ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Der Perimeter des Erschliessungsplanes befindet sich gem. ISOS hauptsächlich innerhalb der Umgebungs-Zone 111 „Nahumgebung des Unterdorfs, Gärten und Matten“, welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist und in ihrer Beschaffenheit grundsätzlich erhalten werden soll.

Daher verfolgt der Erschliessungsplan die Ziele:

- Sicherung der für das Ortsbild bedeutsamen und typischen Freiräume (Wiesen und Matten sowie Hof);
- Ermöglichung einer Bebauung mit einer hohen architektonischen Qualität unter Anwendung der Bestimmungen der §§ 7 und 48 BNO.

§ 2

Bestandteile des Erschliessungsplanes ¹Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplanes sind:

- Situationsplan
- Sondernutzungsvorschriften

²Erläuternde Bestandteil des Erschliessungsplanes ist:

- Planungsbericht
- Richtkonzept EP Dorf

§ 3

Perimeter Geltungsbereich ¹Der Erschliessungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen Nrn. 292, 301, 302, 303 und 304).

§ 4

Beurteilungsgrundlage Richtkonzept ¹Das dem Erschliessungsplan zugrundeliegende Richtkonzept ist als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen anzuwenden. Die darin enthaltenen Gestaltungselemente sind als Kriterien zur Überprüfung der Einpassung von Bauten in das Ortsbild und den Freiraum zu verstehen.

§ 5

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht ¹Soweit der Erschliessungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde.

²Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2. Überbauung

§ 6

Allg. Anforderungen an die Überbauung

¹Bauten und Anlagen müssen eine hohe architektonische Gestaltung und somit Qualität aufweisen.

§ 7

*Baulinien
- Allgemein*

¹Die im Erschliessungsplan eingetragenen Baulinien gelten für sämtliche Bauten und Anlagen. Ausgenommen sind unterirdische Bauten.

- Pflichtbaulinie

²Entlang der Pflichtbaulinie ist die Fassade von Hauptbauten auf diese zu stellen.

§ 8

*Abstände
- Grenz- und
Gebäudeabstände*

¹Sofern keine Baulinien festgelegt sind gelten die übergeordneten Bestimmungen zu Grenz- und Gebäudeabständen.

Die Abstände können reduziert bzw. aufgehoben werden sofern eine entsprechend nachbarrechtliche Dienstbarkeit oder schriftliche Zustimmung vorliegt und eine qualitativ hochwertige Bebauung im Hinblick auf das Ortsbild entsteht.

3. Freihaltebereiche

§ 9

*Freihaltebereiche
- Allgemein*

¹Es ist besonderer Wert auf die Sicherung der Freiräume (Wiesen und Matten sowie Hof) zu legen.

²Die einzelnen Freihaltebereiche bedürfen einer jeweils einheitlichen Gestaltung, welche den unterschiedlichen Anforderungen als Aufenthaltsbereich entspricht.

§ 10

- „Wiesen und Matten“

¹Die Freihaltebereiche „Wiesen und Matten“ dienen als private Aufenthalts-, Spiel- und Gartenbereiche.

²Bauten und Anlagen (auch Klein- und Anbauten) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielgeräte für Kinder und Freizeitgeräte.

³Das Gestaltungskonzept des jeweiligen Freihaltebereichs „Wiesen und Matten“ ist mit dem Baugesuch des jeweils ersten angrenzenden Bauprojekts einzu-reichen.

Vorgängig sind die Gemeinde sowie die weiteren an den Freihaltebereich an-grenzenden Grundeigentümer über die Planungsabsicht zu informieren und in den Planungsvorgang einzubinden.

⁴Mit dem jeweiligen Gestaltungskonzept sind bestehende Elemente wie z. B. Obstbäume im Sinne eines „Baumgartens“ aufzugreifen und zu erhalten.

⁵Bei dem Gestaltungskonzept des westlichen Freihaltebereiches „Wiesen und Matten“ ist darauf zu achten, dass die im Situationsplan als Orientierungsinhalt festgehaltene „Sichtbeziehung“ im Sinne der Erkennbarkeit einer grösseren zusammenhängenden Freifläche erhalten bleibt. Dementsprechend sind durchgängige / aneinandergestellte, die Sichtbeziehung einschränkende Hecken, Spielgeräte, Freizeitgeräte oder ähnliches unzulässig.

§ 11

- „Hof“

¹Die Freihaltebereiche „Hof“ dienen der Erschliessung der angrenzenden Bauten und Anlagen sowie als Aufenthaltsbereiche für Anstösser.

²Lage und Ausdehnung der jeweiligen Freihaltebereiche „Hof“ sind im Situationsplan enthalten. Der Gemeinderat kann Abweichungen hiervon zustimmen, sofern das aus dem Richtkonzept hervorgehende Grundprinzip der Hofstruktur erhalten bleibt.

³Die Freihaltebereiche „Hof“ sind von Bauten (inkl. Anbauten) freizuhalten.

⁴Kleinbauten sowie Anlagen, welche die Aufenthaltsqualität steigern und / oder als Spielgeräte dienen, können zugelassen werden, sofern sie sich in die Gesamtgestaltung des jeweiligen Freihaltebereiches „Hof“ einpassen.

⁵Pro Freihaltebereich „Hof“ kann eine Erschliessungsanlage (z.B. gemeinsame Tiefgarage) zugelassen werden, wenn sich diese sehr gut in die jeweilige Gesamtgestaltung des Freihaltebereichs „Hof“ einpasst.

⁶Sofern Bauten von den Freihaltebereichen „Hof“ abgerückt werden, ist die Platzgestaltung bis an die Baute heranzuführen.

⁷Da nur vorwärts auf die Kantonsstrasse ein- und ausgefahren werden darf, muss bei der Gestaltung der Freihaltebereiche „Hof“ die Wendemöglichkeit von Fahrzeugen sichergestellt werden.

4. Erschliessung

§ 12

Östlicher
Freihaltebereich „Hof“

¹Die Erschliessung der an den östlichen Freihaltebereich „Hof“ angrenzenden Parzellen bzw. Parzellenteile erfolgt über den Freihaltebereich.

5. Schlussbestimmungen

§ 14

Inkrafttreten,
Genehmigung

¹Der Erschliessungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

²Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Erschliessungsplanes.

Erschliessungsplan Dorf

Situationsplan 1:500

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Juni 2015

[Signature]
Der Generalsekretär:

Genehmigung

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplans:
- Bericht (Orientierungsinhalt)
- Richtkonzept (Orientierungsinhalt)
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 13. Mai 2013 bis: 11. Juni 2013
und vom: 28. Februar 2015 bis: 30. März 2015
Vorprüfungsbericht vom: 17. Dezember 2014
Öffentliche Auflage vom: 28. Februar 2015 bis: 30. März 2015
Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. September 2015

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Gemeindeammann: *[Signature]*
Genehmigung:

Der Gemeindegemeinschaft:
[Signature]



Vermessung / Plangrundlage gemäss Bezugsrahmen LV03

5600 Lenzburg Sägestr. 6a Telefon: 058 / 733 33 44 Telefax: 058 / 733 33 45	6280 Hochdorf Bellevuestr. 27	4665 Oftringen Perry Center	5734 Reinach Marktplatz 2
Flury Planer + Ingenieure AG Dipl. Ingenieure ETH / SIA Planer, Pat. Ingenieur Geometer www.flury.ch info@flury.ch	5703 Seon Oberdorfstr. 11	5034 Suhr Tramstrasse 11	4800 Zofingen Untere Brühlstr. 21

Projekt Nr.	08.5106.004	Lenzburg	Erg.:	26. Nov. 2014 / mst	
Format	1260 x 297	Lenzburg, im Februar 2013	Erg.:	23. Feb. 2015 / br	
Projekt	EP Dorf	Gepr.:	ah	Erg.:	13. Mai 2015 / mst
Gez.	tr	GL:	of	Erg.:	7. Juli 2015 / mst
Plattdatum:	23. Sept. 2015 / br				

Legende zum Erschliessungsplan

- 1. Genehmigungsinhalt**
- rot Pflichtbaulinie für Hauptbauten
 - rot Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
 - gelb Erschliessungstrasse / Verkehrsfläche
 - blau Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - blau Sichtlinie im Überholungsfall
 - hellblau Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
 - gelb Erschliessungsrichtung
genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
 - dunkelrot Ein- und Ausfahrtsbeschränkung; Zu- und Wegfahrt nur auf dem vom Plan gekennzeichneten Anschlüssen
 - grün Freihaltebereich "Wiesen / Matten"
 - braun Freihaltebereich "Hof"
 - blau Firstrichtung
 - hellblau Perimeter / Erschliessungsplanbereich
- 2. Orientierungsinhalt**
- grau Bestehende Trottoire
 - grau Bestehende Strassen / Wege / Zufahren
 - hellgrau Bestehende Gebäude
 - schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
 - hellgrün Sichtbeziehung
 - dunkelblau Ein- und Ausfahrten Bestandschutz
 - grün Uferschutzzone
 - blau Gewässerrinne (Abstände und Nutzungen nach GSchV)
 - grün Abbruchverbot (Ortsbildschutz)
 - schwarz Sondernutzungsplanpflicht im Baugebiet

