

GESTALTUNGSPLAN "RUETIG"

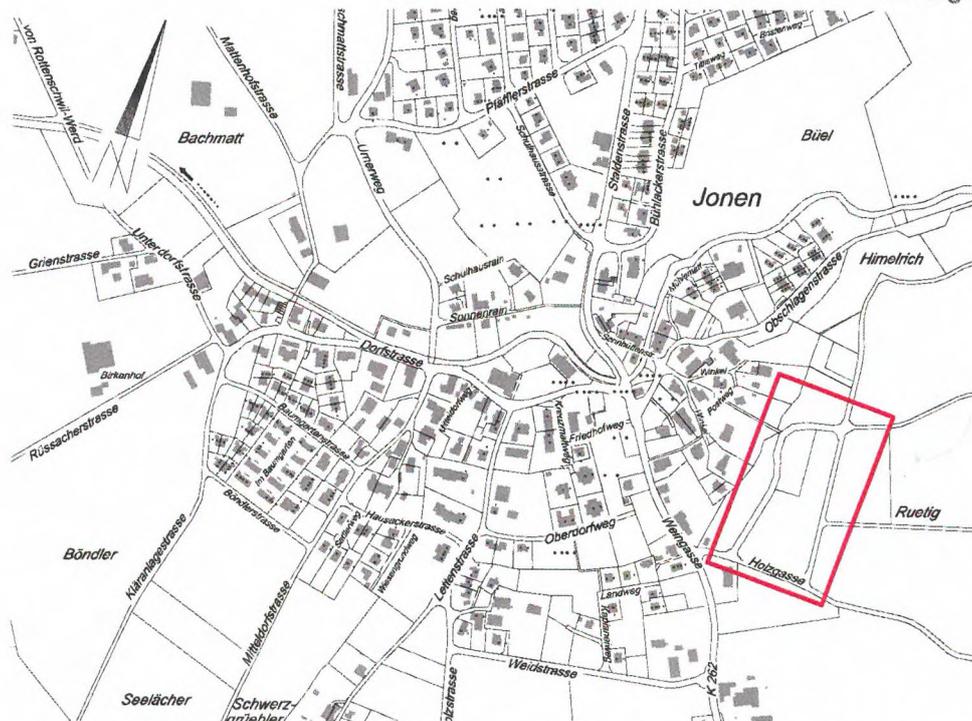
GEMÄSS §21 BAUG

SONERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

WEITERE BESTANDTEILE GENEHMIGUNGSINHALT GESTALTUNGSPLAN:

SITUATIONSPLAN 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



OTHMAR BREH ARCH. HTL
HÄDERLISTRASSE 14
8964 FRIEDLISBERG

TEL: 056/648 70 30
FAX: 056/648 70 37
INFO@BREH-ARCHITEKTUR.CH

REVIDIERT: 29.06.2007

DATUM: 31.01.2007

MITWIRKUNGSBERICHT VOM: 29. JUNI 2007

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 26. FEBRUAR 2007

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 16. MÄRZ 2007 BIS: 16. APRIL 2007

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM: 2. JULI 2007

DER GEMEINDEAMMANN:

DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Februar 2008

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan „Ruetig“

Sondernutzungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 25 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993, den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörenden Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

*Zweck des
Gestaltungsplanes*

Mit dem Gestaltungsplan „Ruetig“ werden folgende Zwecke verfolgt:

- Die Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume
- Die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität

§ 2

*Bestandteile des
Gestaltungsplanes*

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

§ 3

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und des Bauzonenplanes.

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsgesetzgebung.

§ 4

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet.

II. Bauweise und Gestaltung

§ 5

- Baufeld 1:
- ¹Nur Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind gestattet.
 - ²Als Dachform sind ausschliesslich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-40° erlaubt.
 - ³Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Klein- und Anbauten sowie Garagenbauten.
 - ⁴Die Firstrichtung der Hauptbaukörper muss hangparallel verlaufen, Lukarnen, Kreuzfirste und Gauben sind möglich. Nicht erlaubt sind Krüppelwalmdächer.
Gebäudehöhe 7.00m
Firsthöhe 10.00m
 - ⁵Die Anzahl Vollgeschosse gemäss BNO ist aufgehoben.
 - ⁶Garagenbauten sind erlaubt, als Dachform sind Flachdächer vorgeschrieben, die max. Gebäudehöhe beträgt 4.00m.
 - ⁷Der Gebäudeabstand muss min. 8m betragen. Der Gebäudeabstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.
 - ⁸Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

§ 6

- Baufeld 2:
- ¹Nur Ein- und Doppelfamilienhäuser sind zulässig.
 - ²Als Dachform sind ausschliesslich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 40° erlaubt.
 - ³Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Klein- und Anbauten.
 - ⁴Die Firstrichtung der Hauptbaukörper muss hangparallel verlaufen. Lukarnen, Kreuzfirste und Gauben sind möglich. Nicht erlaubt sind Krüppelwalmdächer.
Gebäudehöhe 7.00m
Firsthöhe 10.00m
 - ⁵Die Anzahl Vollgeschosse gemäss BNO ist aufgehoben.
 - ⁶Die Garagenbauten sind unterirdisch, erdüberdeckt oder mit begehbarem Flachdach zu erstellen.
 - ⁷Der Gebäudeabstand muss min. 8m betragen. Der Gebäudeabstand kann weder reduziert noch aufgehoben werden.
 - ⁸Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

§ 7

- Baufeld 3:
- ¹Reiheneinfamilienhäuser sind erlaubt.
 - ²Als Dachform sind Flach- oder Pultdächer bis 5° Neigung mit extensiver Begrünung erlaubt. Die Firstrichtung muss hangparallel verlaufen.
 - ³Attikageschosse sind nicht erlaubt.
 - ⁴Die Gebäudehöhe beträgt 7.50m
 - ⁵Die Anzahl Vollgeschosse gemäss BNO ist aufgehoben.
 - ⁶Garagenbauten sind erlaubt, als Dachform sind Flachdächer vorgeschrieben, die max. Gebäudehöhe beträgt 4.00m.

§ 8

- Baufeld 4:
- ¹Reiheneinfamilienhäuser sind erlaubt.
 - ²Als Dachform sind Flach- oder Pultdächer bis 5° Neigung mit extensiver Begrünung erlaubt. Die Firstrichtung muss hangparallel verlaufen.
 - ³Attikageschosse sind nicht erlaubt.
 - ⁴Die Gebäudehöhe beträgt 7.50m
 - ⁵Die Anzahl Vollgeschosse gemäss BNO ist aufgehoben.
 - ⁶Die Garagenbauten sind unterirdisch, erdüberdeckt oder mit begehbarem Flachdach zu erstellen.

§ 9

- Baufeld 5:
- ¹Reiheneinfamilienhäuser sind erlaubt.
 - ²Als Dachform sind Flach- oder Pultdächer bis 5° Neigung mit extensiver Begrünung erlaubt. Die Firstrichtung muss hangparallel verlaufen.
 - ³Attikageschosse sind nicht erlaubt.
 - ⁴Die Gebäudehöhe beträgt 7.00m
 - ⁵Die Anzahl Vollgeschosse gemäss BNO ist aufgehoben.
 - ⁶Garagenbauten sind erlaubt. Als Dachform sind Flachdächer vorgeschrieben, die max. Gebäudehöhe beträgt 4.00m.

§ 10

- Ausnutzungsziffer
- Die Ausnutzungsziffer beträgt: Baufeld 1, 2 AZ **0.45**
Baufeld 3, 4, 5 AZ **0.50**
- Eine interne Ausnutzungszifferübertragung von benachbarten Parzellen (Baufeld 3, 4, 5) bis max. 0.1 ist erlaubt.

§ 11

- Gestaltung
- ¹Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und die sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen.
 - ²Die Einpassung ist im Baugesuch aufzuzeigen.

§ 12

- Grenzabstände
Gebäudeabstände
- ¹Der kleine Grenzabstand beträgt 4m, der grosse 6m.
 - ²Durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag können Grenzabstände gemäss § 47 Abs. 2 BauG reduziert werden. (Ohne Baufeld 1 und 2)
 - ³Hochbauten in den Baufeldern 1,3 und 4 dürfen direkt an die Grünzonengrenze gebaut werden.

§ 13

- Gestaltung des
Aussenraums
- ¹Die Gärten sind mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.
 - ²Auf Nadelbäume ist zu verzichten.
 - ³Es ist ein fließender Übergang von der Bauzone zum angrenzenden Kulturland anzustreben.
 - ⁴Das Erstellen von Einzäunungen direkt auf die Grenze ist unzulässig.
 - ⁵Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan über die Freiraumgestaltung und Bepflanzung einzureichen.
 - ⁶Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 1.50m nicht überschreiten und sind in Beton auszuführen.

§ 14

- Grünbereiche
- ¹Zwischen den Baufeldern werden Grünbereiche ausgeschieden. Diese Bereiche müssen von Hauptbauten freigehalten werden.
 - ²Der Grünbereich zwischen dem Baufeld 1 und 2 beträgt 10.00m.
 - ³Der Grünbereich zwischen dem Baufeld 3 und 4 beträgt 8.00m

§ 15

- Grünzone
- Auf der Parzelle 952 dürfen keine Bauteile (Lichtschächte, Sonnenstoren, Dachvorsprünge, usw.) die Grünzonengrenze überragen.

§ 16

- Bruchsteinmauer
- Die bestehende Bruchsteinmauer entlang der Holzgasse soll abgetragen und an ihrer ungefähren Lage als Trockensteinmauer wiedererstellt werden, so dass die Sichtzonen nicht beeinträchtigt werden.

III Erschliessung und Parkierung

§ 17

Erschliessung

¹Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Holzgasse und Ruetigstrasse mit einer Endausbaubreite von 5.00m.

²Entlang der Holzgasse wird auf der nördlichen Strassenseite ein Trottoir von 1.50m ab der Weingasse K262 bis zur Ruetigstrasse ausgeschieden.

³Neu zu erstellen sind die Wohnstrassen I + II mit je 3.50 m Breite. Damit das Kreuzen zweier Personenwagen möglich ist, soll die Wohnstrasse örtliche Ausweitungen aufweisen.

⁴Die Wohnstrasse hat sich wo möglich der Topographie anzupassen.

⁵Als Wendemöglichkeit ist eine Wendeanlage für Personenwagen am Ende der Wohnstrasse zu erstellen.

§ 18

Anordnung der Parkierung

¹Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen.

²Die Garagen sind so anzuordnen, dass aufgelockerte Garagenfronten mit angemessener, dazwischenliegender Begrünungen entstehen.

³Garagenzufahrten können zugunsten einer optimalen Einpassung der Baukuben auf den ersten 5 Metern ein erhöhtes Gefälle von max. 8% aufweisen.

⁴Carports, Abstellplätze und Garagen dürfen in die für die Wohnstrassen bestimmten Flächen und bis 1.00m an den Fahrbahnrand erstellt werden.

⁵Besucherparkplätze können unter- oder oberirdisch realisiert werden.

§ 19

Lärm

Für die Baufelder 3, 4 und 5 wird eine Ausnahme im Sinne von Art. 30 LSV gewährt.

§ 20

Elektroanlage

Im Bereich der Wohnstrasse I+II sowie an der Ruetigstrasse ist je ein Verteilkasten vorgesehen.

§ 21

Fussgänger- verbindung

¹Der bestehende Fussweg vom Dorfkern soll bis zur Ruetigstrasse weitergeführt werden.

²Der Fussweg ist min. 1.20 m breit zu erstellen.

³Die genaue Lage wird im Bauprojekt bestimmt.

⁴Hecken und Zäune dürfen bis 1.20m Höhe an den Fussweg gestellt werden. Höhere Hecken und Zäune müssen um ihre Mehrhöhe vom Fussweg zurückspringen.

IV Schlussbestimmungen

§ 22

Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie des Erlasses.

