

GESTALTUNGSPLAN "RUETIG"

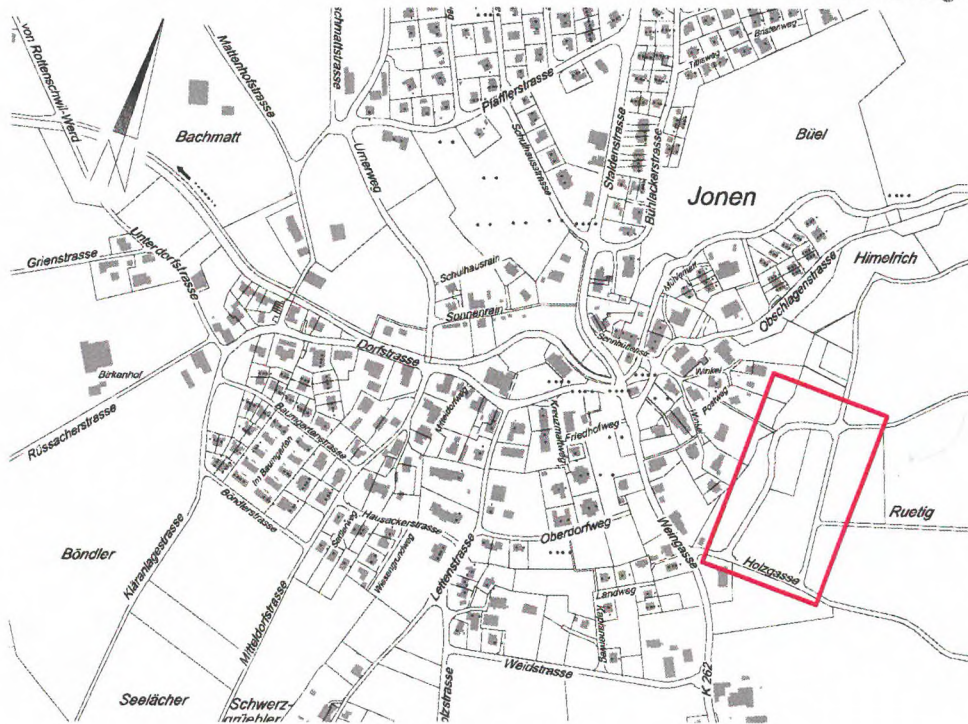
GEMÄSS §21 BAUG

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.

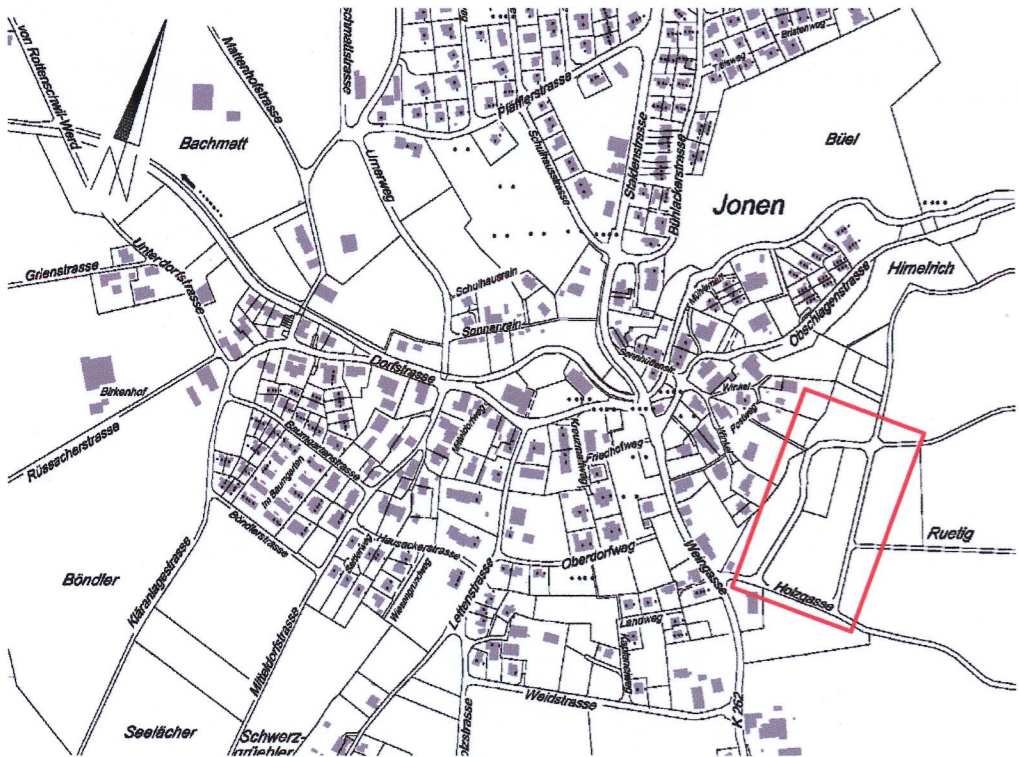
GESTALTUNGSPLAN "RUETIG"

GEMÄSS §21 BAUG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

SITUATION 1:500

WEITERE BESTANDTEILE GENEHMIGUNGSINHALT GESTALTUNGSPLAN:
SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



OTIMAR BREH ARCH. HTL
HÄUSERSTRASSE 14
8964 FRIEDLISBERG

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

GEZEICHNET: CT
FORMAT: 63/60
DATUM: 31.01.2007

REVIDIERT: 29.06.2007

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: *B. Keller*
DER GEMEINDESCHREIBER: *[Signature]*

GENEHMIGUNGSVERMERK: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Februar 2008

Der Staatschreiber: *[Signature]*

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN:

I. GENEHMIGUNGSINHALT

- BRAUN BAUFELD 1 SCHRÄGDACH
- BRAUN BAUFELD 2 SCHRÄGDACH
- GELB BAUFELD 3 PULT-/ FLACHDACH
- GELB BAUFELD 4 PULT-/ FLACHDACH
- GRÜN BAUFELD 5 PULT-/ FLACHDACH
- SCHWARZ KLEINE TEILE IM SINNE VON ART. 24 ABS. 2 USG (PLANUNGSWERTE NICHT SICHERGESTELLT)
- BLAU WOHNSTRASSEN I + II (CARPORTS/GARAGEN/ABSTELLPLÄTZE)
- VIOLETT TROTTOIR
- HELLBLAU SICHTZONEN (SICHTFREIER RAUM ZWISCHEN 80CM UND 3.00M GEWÄHRLEISTET)
- GRÜN GRÜNBEREICH
- GELB ABRUCH BRUCHSTEINMAUER
- ROT WIEDERERSTELLEN BRUCHSTEINMAUER (DIE GENAUE LAGE WIRD MIT DEM BAUPROJEKT FESTGELEGT)
- ROT BAULINIEN
- BLAU PERIMETERLINIE
- ROT STRASSENLINE/SOCKELLINIE (ENTEIGNUNGSRECHT GEMÄSS §132 BAUG)
- GELB ÖFFENTLICHE FUSSGÄNGERVERBINDUNG (DIE GENAUE LAGE WIRD MIT DEM BAUPROJEKT FESTGELEGT)
- BLAU KEHRRICHTSAMMELSTELLE (DIE GENAUE LAGE WIRD MIT DEM BAUPROJEKT FESTGELEGT)

2. ORIENTIERUNGSINHALT

- SCHWARZ ZONENGRENZE
- GRAU BESTEHENDE STRASSEN
- GRÜN GRÜNZONE
- GRÜN HOCHSTAMMBÄUME (GENAUE ANORDNUNG IM BAUPROJEKT)
- GRÜN BESTEHENDE HECKE
- SCHWARZ WOHNSTRASSE/GARAGEN/WENDEANLAGE (DIE GENAUE LAGE WIRD MIT DEM BAUPROJEKT FESTGELEGT)

