

KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN GEM. §21 BauG

GUGGEBÜEL

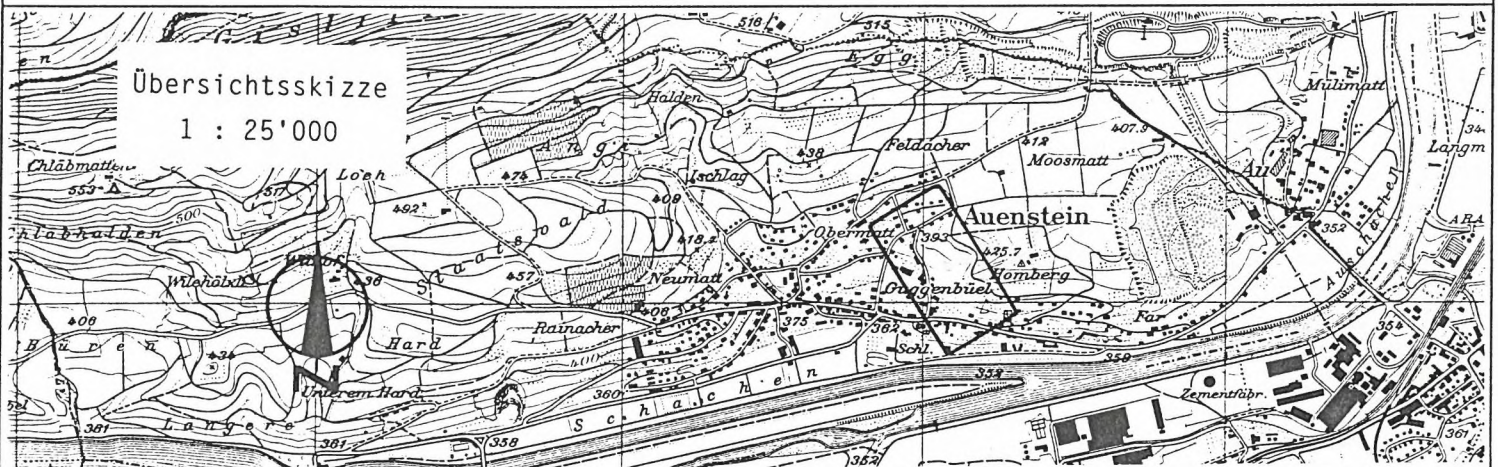
SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:

SITUATION 1 : 500

TERRAINAUFNAHMEPLAN 1 : 500



Verfasser :

ING. BÜRO R. WERNLI
5000 AARAU
METRON RAUMPLANUNG AG
5200 BRUGG

Datum :

6.3.97

Entw. :

AHE

Gepr. :

Grösse :

Plan Nr. :

Mitwirkungsbericht vom 20. September 1994

Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 1996

Öffentliche Auflage vom 17. Juni 1996 bis 16. Juli 1996

Beschlossen vom Gemeinderat am : ... - 4. März 1997 ...

Der Gemeindeammann

..... *T. Wernli*

Der Gemeindeschreiber

..... *[Signature]*

Genehmigungsvermerk :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. April 1997

Der Staatsschreiber:

..... *[Signature]*

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Erlass des Gestaltungsplanes "Guggebüel" verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Eine gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft (empfindlichen Hanglage, Aussicht und Ansicht).
- Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Neubauten und die gute Einordnung ins Quartierbild.
- Den sorgfältigen Umgang mit dem Terrain und eine überzeugende Gestaltung der Gärten und Aussenräume.
- Eine möglichst rationelle und flächensparende Erschliessung und Parkierung auf den einzelnen Parzellen.

§ 2

*Bestandteile /
wegleitende
Unterlagen*

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Terräinaufnahmeplan 1:500 , Äquidistanz 1 m

wegleitende Unterlagen:

- Siedlungsleitbild Guggebüel

§ 3

*Geltungs-
bereich*

Die Sondernutzungsvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Perimeters.

§ 4

*Verhältnis zur
Bau- und
Zonenordnung*

Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Auenstein.

2. Bauvorschriften

§ 5

Eingliederung ins Land- schaftsbild

1 Gebäude, Erschliessungen, Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen müssen sich so ins Landschaftsbild einordnen, dass sie vom Dorf und von der Aareebene her diskret in Erscheinung treten. Wegleitend zur Beurteilung der Einordnung ins Landschaftsbild ist das Siedlungsleitbild zum Gestaltungsplan.

Der Gemeinderat kann auf Kosten des Gesuchstellers von neutralen Fachleuten ein Gutachten einholen.

Dachgestaltung

2 Ausser bei Klein- und Anbauten, sowie bei humusierten, begrüntem Garagetrakten, welche hangseits mit dem umgebenden Terrain verbunden sind und höchstens auf einer Breite von 18 m in Erscheinung treten, ist der Bau von Flachdächern untersagt. Bei Hauptbauten sind nur geneigte Dächer von 25° - 40° zulässig. Die Firstrichtung ist immer hangparallel. Im Bereich der Geländemulde auf den Parz. 548 und 560 ist im Rahmen von Arealüberbauungen eine teilweise abweichende Firstrichtung möglich, sofern dadurch ein gesamthaft ruhigeres Bebauungsbild ermöglicht wird.

Bei einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung darf die Dachfläche bis zu einem Viertel der Dachlänge durchbrochen werden, wobei der einzelne Dachaufbau oder Dacheinschnitt nicht breiter als 3.00 m sein darf. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben auszubilden. Pro Gebäude sind nur entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Aussicht

3 Eine Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände durch Dienstbarkeitsverträge im Sinne von § 47 Abs. 2 BauG ist nicht möglich, damit die Aussichtsmöglichkeiten talwärts zwischen einzelnen Bauten hindurch nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Umgang mit dem Terrain

4 Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit den Nachbarn abzusprechen und zu koordinieren. Terrassierungen sollen sich harmonisch und über die Parzellengrenzen hinweg in das Landschaftsbild einordnen. Einzelne Hügel sind dabei zu vermeiden.

§ 6

Freihalte- felder

1 Freihaltefelder sind von Bauten und Versiegelung freizuhalten. Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

Freihaltefeld "Hangrücken"

2 Im Freihaltefeld "Hangrücken" darf kein Humus zugeführt werden. Die bestehenden Magerwiesen sind zu erhalten und zu pflegen. Hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

§ 7

Nutzweise

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, Doppelseinfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen oder Reiheneinfamilienhäuser zugelassen.

§ 8

Grundmasse

Ausnutzungsziffer:	0.40
Geschosszahl:	2
Maximale Gebäudehöhe:	8 m
Maximale Firsthöhe:	12.50 m
Dachneigung:	25 - 40°
kleiner Grenzabstand:	4 m
grosser Grenzabstand:	6 m
max. Gebäudelänge:	25 m
Mehrlängenzuschlag:	keiner
Empfindlichkeitsstufe :	II

§ 9

*Areal-
überbauungen*

Arealüberbauungen sind zulässig ab einer minimalen Arealgrösse von 3000 m². Es gelten folgende, besondere Zonenvorschriften:

Ausnutzungsziffer:	0.45
maximale Gebäudelänge	30 m
Anzahl Geschosse	2
Anzahl Wohnungen	frei

Im übrigen gelten die Grundmasse gemäss § 8. Die zu erfüllenden Voraussetzungen sind in der ABauV § 21 Abs. 2 geregelt.

§ 10

*Klein- und
Anbauten*

Talseits der Guggebüel- und der Panoramastrasse dürfen Garagentrakte und sowie Schöpfe, welche von der Strasse her gesehen als Kleinbauten in Erscheinung treten und deren Traufhöhe gemessen ab Strasse nicht höher als 2.5 m ist, die Strassenbaulinie bis zur Kleinbautenlinie überschreiten. Massgebend ist der äusserste Punkt der Baute (inkl. Dachvorsprünge).

§ 11

*Umgebungs-
gestaltung*

Bei Bäumen und Sträuchern ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten. Einheimische Pflanzen sind vorzuziehen.

§ 12

*Terrain-
veränderungen*

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Das gewachsene Terrain darf maximal um 1 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Massgebend für das gewachsene Terrain ist der Terrainaufnahmeplan 1:500. Für Parkplätze oder den Bereich zwischen Gebäude und Strasse dürfen grössere Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeführt werden, solange sie dazu dienen das Niveau zwischen Strasse und Gebäude zu überbrücken und die Niveaueinpassung gut gestaltet ist.

§ 13

*Garage-
vorplätze*

Rampen bzw. Garagenvorplätze dürfen auf eine Länge von 4 m gemessen ab Strassen, bzw. Gehweglinie höchstens 8 % Neigung aufweisen.

§14

*Ein- und
Ausfahrten*

In den im Plan markierten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken auf die Strasse zugelassen.

§15

Planbeilagen

Zusätzlich zu den in § 70 der Bau- und Zonenordnung genannten Unterlagen ist jedem Baugesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedung, Stützmauern etc.

§16

*Gemeinschaft-
liche
Heizungs-
lösungen*

Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelheizungen mit nicht erneuerbaren Energiequellen untersagen, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung möglich ist. Die Gemeinschaftslösung muss wirtschaftlich sowie energiesparend sein und eine individuelle Wärmemessung erlauben.

3. Schlussbestimmungen

§17

*Beitrags-
pflicht
der Grund-
eigentümer*

Die Beitragspflicht der Grundeigentümer richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§18

Inkrafttreten

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

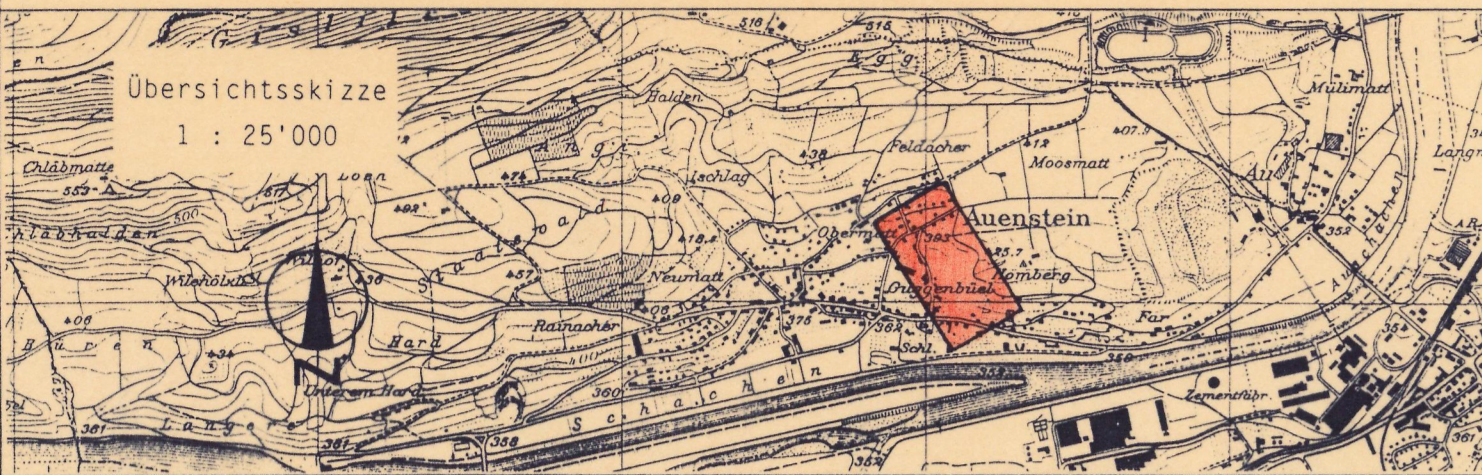
Revision

2 Die Abänderung des Gestaltungsplans und der Spezialbauvorschriften bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

GUGGEBÜEL

SITUATION 1 : 500

WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:
SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN
TERRAINAUFNAHMEPLAN 1 : 500

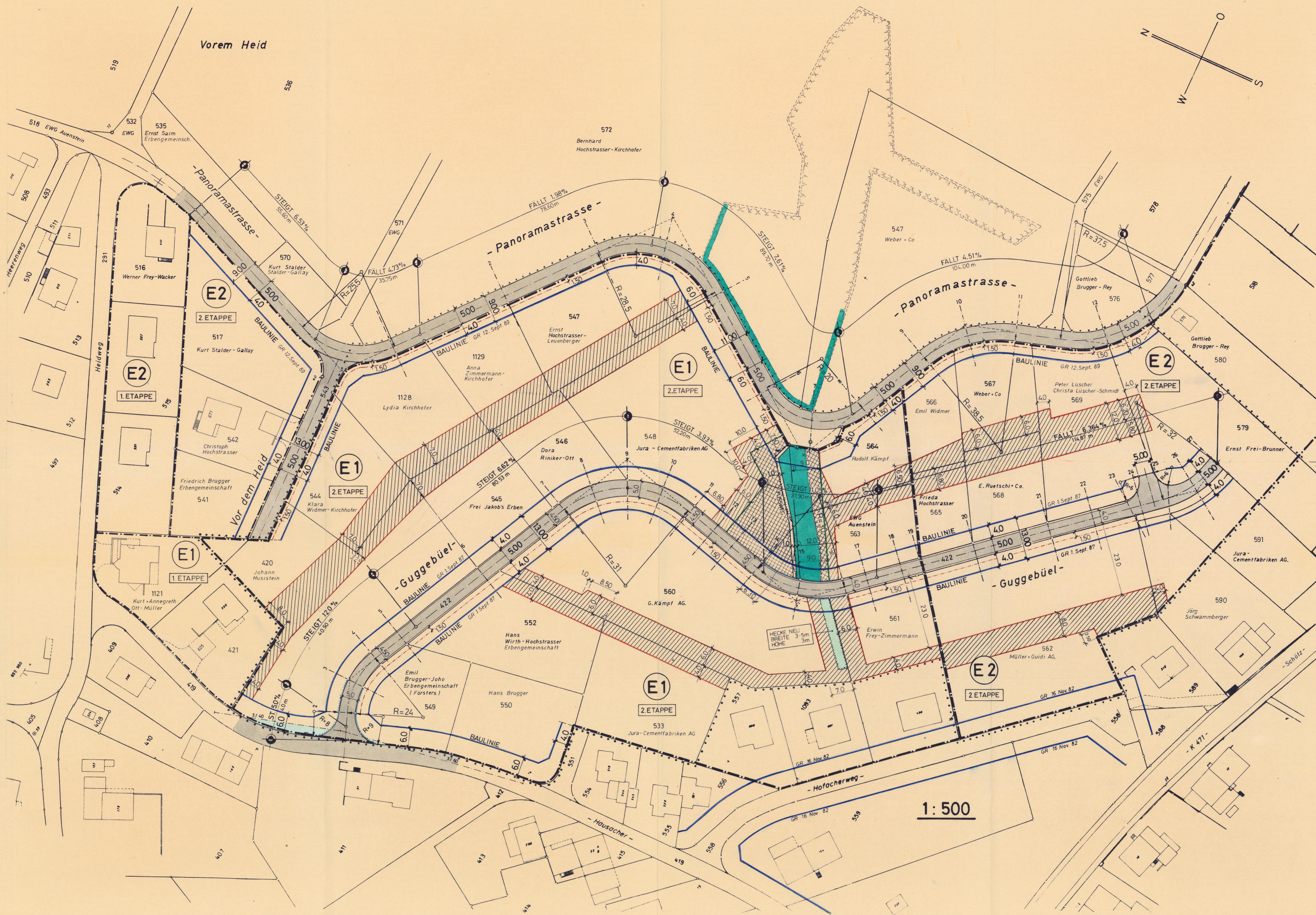


Verfasser :	Datum :	Anderungen :	Entwurf :	Geprüft :	Grosse :	Plan Nr. :
ING. BÜRO R. WERNLI 5000 AARAU METRON RAUMPLANUNG AG 5200 BRÜGG	20. Jan. 94	20. April 95 4. Okt. 95 11. Feb. 97 aufgrund Gde - Ratsbeschl. vom 6.10.96 + 12.11.96	We	We	105/60	92641/01

Mitwirkungsbericht vom 20. September 1994
 Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 1996
 Öffentliche Auflage vom 17. Juni 1996 bis 16. Juli 1996
 Beschlossen vom Gemeinderat am 4. März 1997
 Der Gemeindeammann Der Gemeindevorstand
 Der Staatschreiber:
 Genehmigung durch den Regierungsrat
 Aarau, den 30. April 1997
 Der Staatschreiber:

Legende zum kommunalen Gestaltungsplan

- 1. Genehmigungsinhalt**
 Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt:
- rot Baulinien
 - rot Zweingebaulinien
 - rot Neubau - Baulinien
 - rot Strassen-/Weglinien
 - blau Aufzuhebende Strassen-/Weglinien
 - blau Aufzuhebende Baulinien
 - rot Bereich für Fussweg, Breite ... m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
 - Freihaltfelder
 - Freihaltfeld „Hangrücken“
 - rot Kleinbautenbaulinie „für Klein- und Anbauten gem. § 18 BauV“
 - blau Bereiche ohne Grundstücks-Erschliessung
 - schwarz Perimetergrenze Gestaltungsplan
 - grün Grünstreifen, bepflanzte Fläche, neu
- 2. Orientierungsinhalt**
- blau Genehmigte Baulinien mit Genehmigungdatum
 - blau Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungdatum
 - rot Projektierte Baulinien, die Gegenstand einer anderen Vorlage sind.
 - braun Ein- und Ausfahrtbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.
 - karmin Hochleistungsstrassen HLS
 - zinnober Hauptverkehrsstrassen HVS
 - orange Sammelstrassen SS
 - gelb Erschliessungsstrassen ES
 - dunkelviolett Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
 - hellviolett Gehwege/Fusswege
 - lila Radwege/Radstraßen
 - dunkelgrau Bestehende Strassen/Wege
 - hellgrau Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrstiller
 - grün Grünstreifen, bepflanzte Flächen
 - schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
 - schwarz Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotenweite A.
 - hellblau Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.



1 : 500