

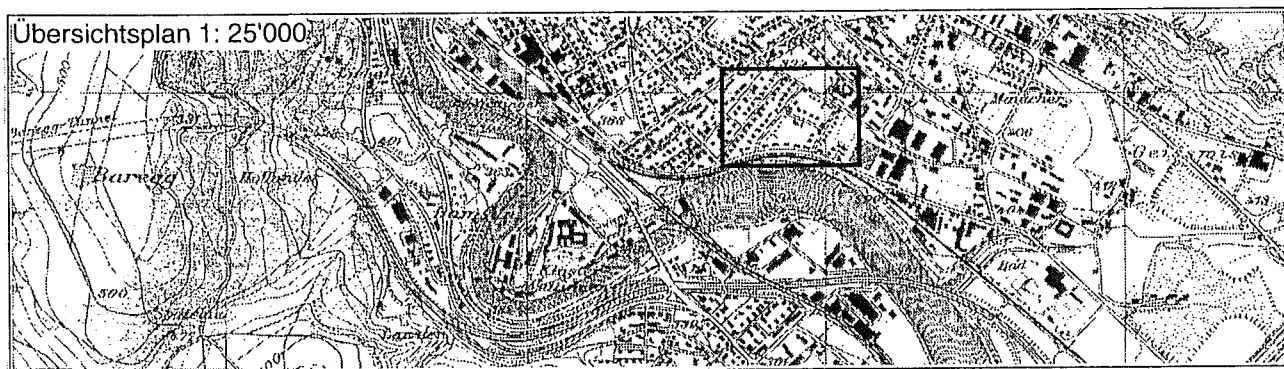
Gestaltungsplan "Schöpflihuse"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

– Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 25. März 1999
Vorprüfungsbericht vom: 9. November 1998
Öffentliche Auflage vom: 19. April 1999 bis 18. Mai 1999
Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. März 2002
Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

i. U. H. Rueder

[Handwritten signature]

Genehmigung: ~~Genehmigung durch den Regierungsrat~~
Aarau, den 19. Juni 2002

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

*Zweck des
Gestaltungsplanes*

¹ Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine innere Verdichtung ermöglicht werden unter Erhaltung des typischen Quartiercharakters.

² Das Quartier "Schöpflihuse" weist mit seiner baulichen Struktur, der Gliederung der Bauten sowie der Gestaltung der Aussenräume, insbesondere mit seinen Vorgärten und Strassenräumen, eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität auf.

³ Neu- und Umbauten haben diese charakteristischen Elemente zu respektieren. Veränderungen an der Umgebung müssen zur Erhaltung der Aussenraumqualität beitragen.

§ 2

*Bestandteile des
Gestaltungsplanes*

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Perimeter

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

§ 4

*Verhältnis zur
Grundordnung*

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die entsprechenden Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan.

§ 5

Teilgebiete

Das Gestaltungsplangebiet wird in die Teilgebiete I und II unterteilt. Die Abgrenzung dieser Gebiete ist im Plan ersichtlich.

B. Bauweise und Gestaltung

a) Allgemeine Bestimmungen

§ 6

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Davon ausgenommen ist im Teilgebiet II die erste Bautiefe entlang der Tägerhardstrasse.

§ 7

Grundmasse

¹ Für die Regelbauweise gelten, ergänzend zu den Bestimmungen in der BNO, folgende Grundmasse:

Gebäudehöhe	max. 6.00m
Firsthöhe	max. 9.00m
Gebäudelängen:	
– strassenseitige Gebäudelänge:	max. 11.50m
– seitliche Gebäudelänge:	max. 18.00m

² Bei besonderen Parzellenformen und bei Eckgrundstücken kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens andere Gebäudelängen festlegen, sofern die Anforderung der Einpassung solcher Bauten erfüllt bleibt.

³ Eine Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände im Sinne von § 47 Abs. 2 BauG ist nicht zulässig. Vorbehalten bleibt § 20 Abs. 3 ABauV.

⁴ Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

⁵ Für Tiefbauten gilt ein Grenzabstand von 50 cm. Der Gemeinderat kann eine Reduktion oder Aufhebung dieses Grenzabstandes bewilligen, wenn dies dem Zweck des Gestaltungsplanes entspricht und die betroffenen Nachbarn dadurch nicht beeinträchtigt werden.

⁶ In Neubauten sind die dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar.

⁷ Für Arealüberbauungen gelten dieselben Grundmasse wie für die Regelbauweise.

- § 8**
- Baulinien für Hauptbauten*
- 1 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Baulinien für Hauptbauten gelten für alle bewohnten Gebäude- und Gebäudeteile.
- 2 Unbeheizte Wintergärten sowie verglaste Balkone dürfen die Baulinie für Hauptbauten überschreiten.
- § 9**
- Baulinien für Klein- und Anbauten*
- Für Klein- und Anbauten sind die im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Baulinien massgebend.
- § 10**
- Gestaltung der Bauten*
- Hauptbauten sowie Klein- und Anbauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.
- § 11**
- Gestaltung der Dächer*
- 1 Für Hauptbauten sind in der Regel quartierübliche Satteldächer mit gleichmässiger Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind nur zulässig, sofern sie sich gleichwertig in die bestehende Gebäudezeile einordnen.
- 2 Als Dachdurchbrüche sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster erlaubt.
- § 12**
- Gestaltung der Klein- und Anbauten*
- 1 Klein- und Anbauten gemäss § 9 sowie Bauteile gemäss § 8 Abs. 2, die im Bereich zwischen den Baulinien angeordnet werden, dürfen in ihrer Gesamtheit die Hauptbauten nicht konkurrenzieren.
- 2 Freistehende, vor der Baulinie für Hauptbauten gelegene Kleinbauten für die Unterbringung von Fahrzeugen (Auto-unterstände, Garagen, etc.) dürfen im Maximum zwei geschlossene Seiten aufweisen.

b) Besondere Bestimmungen für das Teilgebiet I

§ 13

Ausrichtung der Bauten

¹ Die bestehenden Hauptbauten stehen in der Regel giebelseitig zur Strasse. Bei der Errichtung von Neu- bzw. Ersatzbauten oder bei umfassenden Änderungen bestehender Bauten ist dieses Ordnungsprinzip zu berücksichtigen.

² Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, sofern eine ebenso gute Einpassung in das Quartier gewährleistet wird.

§ 14

Zentraler halböffentlicher Bereich

¹ Der zentrale halböffentliche Bereich kann für allgemeine Quartierbedürfnisse genutzt werden (z.B. Pavillon, Kinderspielplatz, Feuerstellen, Sitzgelegenheiten, etc.).

c) Besondere Bestimmungen für das Teilgebiet II

§ 15

Bauweise

¹ In der ersten Bautiefe entlang der Tägerhardstrasse sind die Bauten gemäss heutiger Situation an die Grenze zu stellen; dabei beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 22 m. Vorbehalten bleibt § 7 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften.

² Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gelten dieselben Grundmasse wie im Teilgebiet I.

§ 16

Ausrichtung der Bauten

¹ Die bestehenden Hauptbauten stehen traufseitig zur Strasse. Bei der Errichtung von Neu- bzw. Ersatzbauten oder bei umfassenden Änderungen bestehender Bauten ist dieses Ordnungsprinzip zu berücksichtigen.

² Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, sofern eine ebenso gute Einpassung in das Quartier gewährleistet wird.

C. Nutzung und Gestaltung der Aussenräume

§ 17

*Flächen für Zufahrten
und die Parkierung*

¹ Flächen für Zufahrten und die Parkierung sind mit versickerungsfähigen Schichten (Chaussierung, Schotterrasen, etc.) auszuführen. Davon ausgenommen sind Hauszugänge.

² Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen, sofern dies aus betrieblicher Sicht nötig ist oder die Anwendung von Abs. 1 zu unverhältnismässigen Beeinträchtigungen führen würde.

§ 18

*Gestaltung der
Vorgartenbereiche*

¹ Im Minimum zwei Drittel der Fläche zwischen strassen-
seitiger Fassade und Strassengrenze ist als Grünfläche zu ge-
stalten.

² Als Grünflächen gelten alle bepflanzten und nicht versie-
gelten Flächen sowie ökologisch wertvollen Freiflächen. Be-
festigte Parkplätze zählen nicht dazu. Grünflächen haben im
Minimum bis zum Mass der halben Länge der strassenseiti-
gen Grenze an diese Grenze anzustossen.

³ Der Gemeinderat kann Abweichungen von Abs. 1 und 2
bewilligen, sofern die Anwendung zu unzweckmässigen Si-
tuationen führen würde.

⁴ Die Grünflächen sind mit Büschen oder Bäumen zu be-
pflanzen.

⁵ Einfriedungen, Umzäunungen etc. sind zurückhaltend
vorzunehmen; von dieser Regelung kann bei Grund-
stücken, die an die Tägerhardstrasse anstossen, abgewichen
werden.

D. Erschliessung und Parkierung

§ 19

Fusswege

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Fusswegbeziehungen
sind dauernd zu erhalten.

§ 20

Anordnung der Parkierung

¹ Parkieranlagen (Parkfelder, Unterstände, Rampen, etc.) sind derart anzuordnen und zu gestalten, dass die Vorgartenbereiche nicht beeinträchtigt werden.

² Unterirdische Parkieranlagen sind nach Möglichkeit so zu konzipieren, dass benachbarte Grundstücke daran anschliessen können und so gemeinsame Parkieranlagen entstehen.

³ Der Gemeinderat kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichten, an unterirdische Parkieranlagen, die nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes erstellt werden, anzubauen und diese intern zu verbinden.

⁴ Er kann ebenso die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer von Anlagen, die nach Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes erstellt werden, verpflichten, Dritten die Mitbenützung von Zu- und Ausfahrten gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich die Anlagen dafür eignen und dies im öffentlichen Interesse liegt.

⁵ Einzelheiten dazu regelt der Gemeinderat in den Auflagen zur Baubewilligung.

E. Schlussbestimmungen

§ 21

Aufhebung Baulinien

Die bestehenden Baulinien werden mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ausser Kraft gesetzt.

§ 22

Inkrafttreten Gestaltungsplan

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

² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.