Gemeinde Hägglingen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Hirtengarten-Voregg"

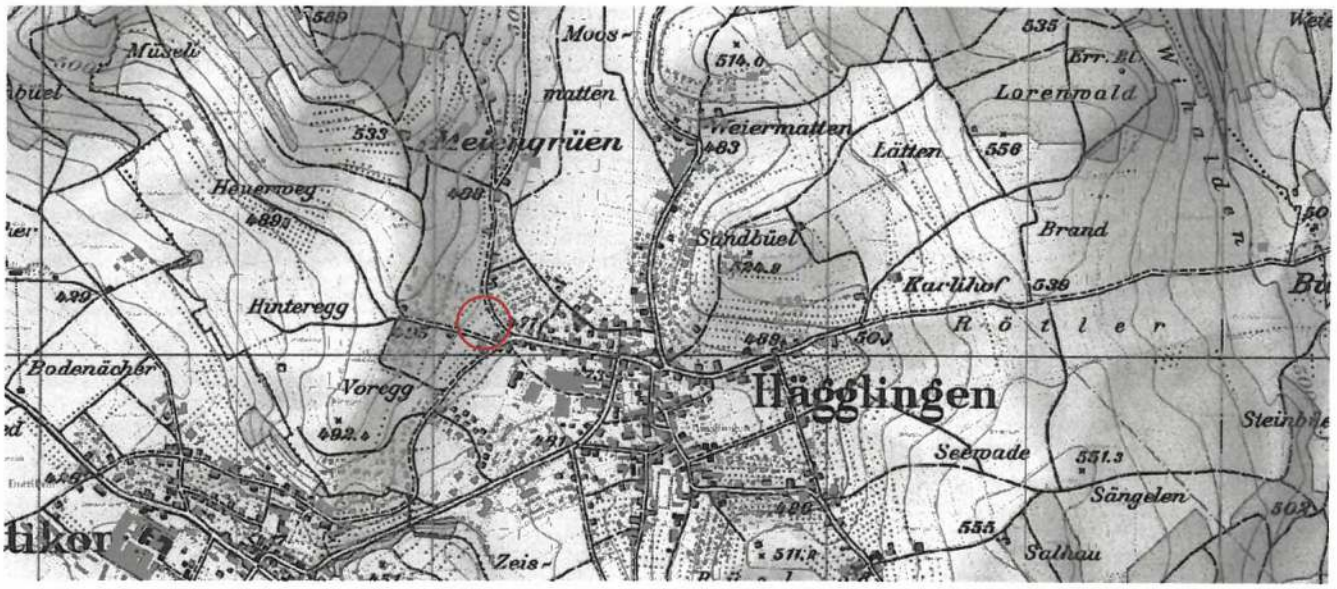
Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt)

gemäss §21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan und Schnitt 1:500
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)



schoop **architekten** ag
ETH/SIA/BSA
Badstrasse 15
5400 Baden

Fon 056 - 200 29 29
Fax 056 - 200 29 20
info@schoop-architekten.ch
www.schoop-architekten.ch

Datum: 10.10.2013
Verfasser: E. Schoop
Revidiert:

Mitwirkungsbericht vom: 20. Januar 2014

Vorprüfungsbericht vom: 25. Oktober 2013

Öffentliche Auflage vom: 2. Dezember 2013 bis: 10. Januar 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. Januar 2014

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. März 2014

Der Generalsekretär:

Gestaltungsplan „Hirtengarten – Voregg“

Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt)

I Allgemeine Vorschriften

§1 Zweck des Gestaltungsplanes

1 Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet „Hirtengarten – Voregg“ die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen, die den hervorragenden Qualitäten des Ortes gerecht wird.

§2 Bestandteile

1 Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Situationsplan / Schnitt 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht mit orientierendem Inhalt

§3 Perimeter

1 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

2 Der Gestaltungsplan regelt insbesondere rechtsverbindlich

- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau- und Strassenlinien
- Art und Mass der Nutzung
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Gebäudehöhen

§4 Verhältnis zur Grundbauordnung

1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Hägglingen.

II Bau- und Gestaltungsvorschriften

§5 Erschliessungsbereiche

1 Die Bauparzellen werden strassenmässig mit zwei Strassen zwischen Junkerstrasse und Maiengrünstrasse von 3.8 m Breite erschlossen. Die südwestlichere der beiden Strassen ist nur für Fussgänger und Velo, sowie für Anlieferung und Notzufahrten durchgängig begeh- und befahrbar. Für den motorisierten Individualverkehr dient diese Wegführung nur als unmittelbare Hauszufahrt jeweils von der Maiengrün- oder von der Junkerstrasse. Die Strassen sollen den Status von Begegnungsräumen bekommen. Der Langsamverkehr, Fussgänger und Velofahrer sind gegenüber den Motorfahrzeugen gleichberechtigt.

§6 Abstellplätze / Parkierung

1 Die Abstellmöglichkeiten erfolgen in direkt erschlossenen Einzel- oder Doppelgaragen oder in Carports. Die Zufahrten sollen wenn möglich versetzt angeordnet werden. Die Abstellplätze und Carports müssen mindestens eine Breite von 2.6 m aufweisen. Zufahrten und offene Carports sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

§7 Entsorgung

1 Bei der Einmündung der südlichen Erschliessungsstrasse in die Maiengrün- und in die Junkerstrasse ist je eine Entsorgungsstelle einzurichten. Der Abfall der Anwohner der oberen Strasse wird individuell entsorgt.

§8 Bebauungsgrundsätze / Bauform

1 Das Baugebiet ist in vier strahlenförmig - parallel zum Hang verlaufende Baufelder aufgeteilt. Diese Baufelder können in beliebig breite Einzelparzellen abparzelliert werden.

2 Es sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Doppelhäuser sind möglich. Die Gebäudelänge beträgt im Baufeld A generell maximal 20 m. In den Baufeldern B, C und D beträgt die Gebäudelänge ab erstem OG ebenfalls max. 20 m. Die Gebäudelänge im Erdgeschoss (Sockel) ist in Absatz 7, zweitletzte Bestimmung, geregelt.

3 Vorgegeben durch die natürliche Höhenstaffelung sind die Erdgeschosse bei den Baufeldern B, C und D jeweils hangseitig im Terrain einzubetten, d.h. die Terrainhöhe bergseits hat der Höhe Oberkante Sockelgeschoss zu entsprechen.

4 Zulässig sind ausschliesslich Flachdächer. Die Dächer müssen extensiv begrünt werden.

5 Die Bebauungsweise muss rechtwinklig erfolgen. In jedem Baufeld müssen die Gebäudekuben auf die nordwestliche Begrenzungslinie ausgerichtet werden. Schiefe Winkel, Diagonalen oder Kurven usw. sind bei den Gebäudeformen nicht gestattet.

6 Baufeld A
- Es sind zwei Vollgeschosse möglich. Ein Attikageschoss ist nicht erlaubt. Das Erdgeschoss muss an die nordwestliche Baufeldbegrenzungslinie gesetzt werden.

7 Baufelder B, C, D
- Die maximale Geschosszahl beträgt zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss.
- Die Grösse des Attikageschosses kann die nach Normalbauordnung zulässige Fläche übersteigen. Sie darf jedoch maximal 60 m2 pro Gebäude betragen. Gilt das Attikageschoss als Vollgeschoss, sind 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss erlaubt. Die Südost- und die Nordwestfassade des Attikageschosses darf maximal eine Breite von jeweils 6 m aufweisen. Bei Wohnhäusern mit zwei Einheiten müssen die Attikageschosse auf jeden Fall getrennt angeordnet werden. Der Zwischenraum muss mindestens 6 m betragen.
- Die Dachrandkote inkl. Attikageschoss darf maximal 7.5 m talseits der Erschliessungstrasse und maximal 10.0 m bergseits der Erschliessungsstrasse betragen. Die Dachrandkote wird ab Strassenkote in der Mitte des Gebäudes gemessen.
- Im Erdgeschoss besteht gegenüber der südwestlichen und gegenüber der nordöstlichen Parzellengrenze ein minimaler Grenzabstand von 1m. Ein gegenseitiges Grenzbaurecht kann bei Einverständnis beider Anstösser vereinbart werden.
- Das erste Obergeschoss muss an die nordwestliche Baufeldbegrenzungslinie (Pflichtbauline) gesetzt werden.

§9 Nutzungsdichte

1 Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.5. Für Minergie P – Bauten wird ein zusätzlicher Bonus von 0.05 gewährt. Ausnutzungsübertragungen von einer Parzelle zur anderen sind innerhalb des Gestaltungsplan - Perimeters zulässig.

§10 Freiflächen

1 Höhenunterschiede im Terrain für Aufschüttungen, Terrassen oder Gärten dürfen entweder mit Stützmauern in Kalkbeton oder mit Böschungen mit einem maximalen Neigungswinkel von 30° aufgenommen werden. Quadersteine, Löffelsteine usw. sind nicht gestattet.

2 Die einzelnen Baufelder / Grundstücke sind mit Hecken oder Busch- / Sträuchergruppen gegen Zugangsstrassen oder Nachbargärten zu separieren. Die Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1.8 m nicht übersteigen. Zäune oder Einfriedungsmauern sind nicht gestattet.

3 Pro Wohneinheit muss mindestens ein Laub- oder Obstbaum gesetzt werden. Es sind Hochstammbäume zu pflanzen, welche eine Höhe von 6 m erreichen sollten.

III Schlussbestimmungen

§11 Verfahren

1 Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

2 Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, verlangt die Baubewilligungsbehörde im Zweifelsfall auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§12 Inkrafttreten / Änderungen

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

2 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gemeinde Hägglingen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Hirtengarten-Voregg"

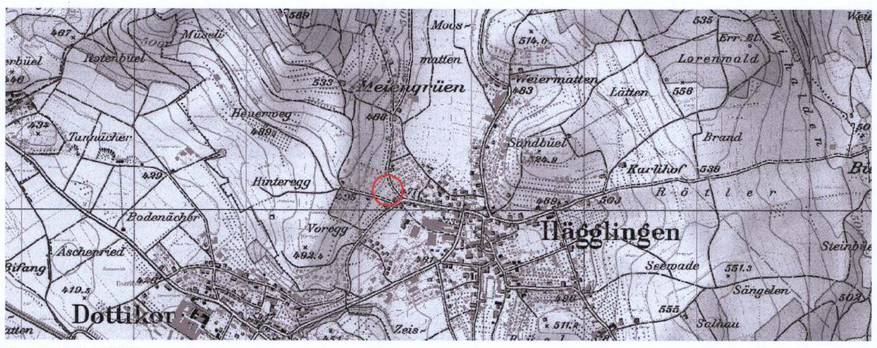
Situationsplan und Schnitt 1:500

gemäss §21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt)
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)



Karteausschnitt 1:10000

schoop **architekten** ag
ETH/SIA/BSA
Badstrasse 15
5400 Baden

Fon 056 - 200 29 29
Fax 056 - 200 29 20
info@schoop-architekten.ch
www.schoop-architekten.ch

Datum: 10.10.2013
Gez.: CE
Format: A1
Revidiert

Mitwirkungsbericht vom: 20. Januar 2014

Vorprüfungsbericht vom: 25. Oktober 2013

Öffentliche Auflage vom: 2. Dezember 2013 bis: 10. Januar 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. Januar 2014

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung durch das Departement
Genehmigung: Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. März 2014
Der Generalsekretär:

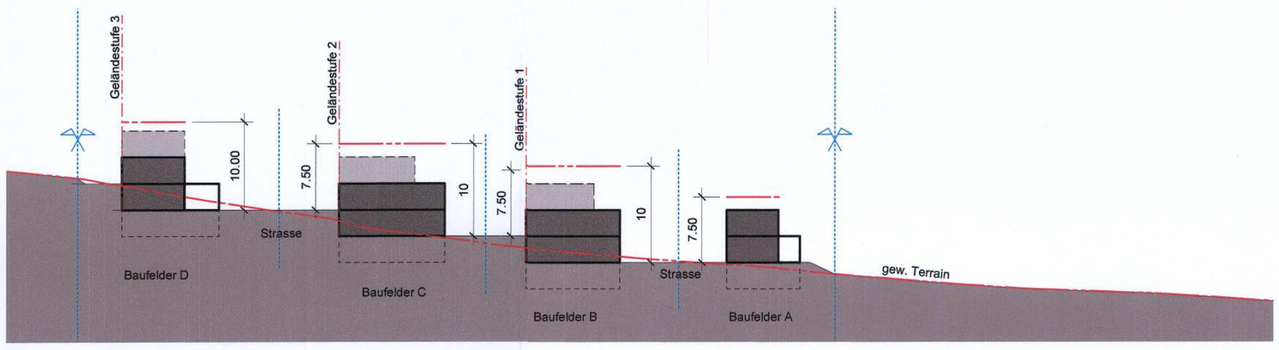
Legende:

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baufeld mit max. aGF und Geschosszahl
- Gebäude mit Flachdach extensiv begrünt/begehbar
- Pflichtbaulinie hangseitig
- Näherbaulinie Unter- und Erdgeschoss
- Strassenlinie, Enteignungstitel gemäss § 132 BauG
- Natursteinpflaster
- Bereich oberirdische Parkierung
- Aufgehobene Baulinie
- Sichtzone
- Grünfläche
- Baum gem. §10 Abs.4, Sondernutzungsvorschriften
- S — Standort Sammelstelle

Orientierungsinhalt

- Parzelle Grenze mit mögl. Abparzellierung



Teil des Genehmigungsinhaltes