Gemeinde Hägglingen

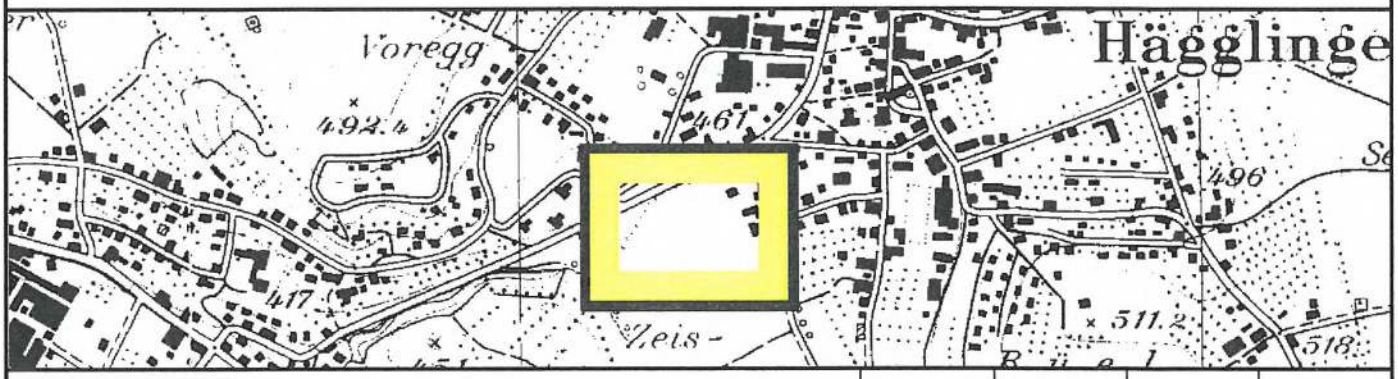
Kanton Aargau

Änderung Gestaltungsplan Zinsmatte

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften



KOHLI — — PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen
Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Datum	Entwurf	Gez.	Plan Nr.
13.06.08	KO	RI	3

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2008

Öffentliche Auflage vom: 19. Aug. 2008 bis: 17. Sep. 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. Sep. 2008

Der Gemeindeammann:

Robert Frauchiger

Der Gemeindeschreiber:

Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. November 2008

Der Staatsschreiber:

G:\AUFTRÄGE\Hägglingen\Zinsmatte\Gestaltungsplan 2004 (CD 2)\Sondernutzungsvorschriften.doc

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5

Baufelder für Hauptbauten

Die Baufelder für Haupt- und Nebenbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien (§ 18 BauG) die maximal überbaubare Fläche.

Bei den Baufeldern B und C in der WG2

- kann der Grenzabstand, gemessen ab Zonengrenze, gegenüber den Baufeldern D und E der W2 auf 3 m reduziert werden.

- wird die Beschränkung der Gebäudelänge von 30 m aufgehoben.

Die in den Baufeldern B und C gewerblich genutzten Erdgeschosse dürfen eine Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten.

Die Bauten in den Zonen W2 und WG2 (in den Baufeldern B, C, D, E, G und H) sind parallel zur Dottikerstrasse zu platzieren.

Die in den Baufeldern festgeschriebenen EG-Koten ü.M. dürfen nicht überschritten werden.

Gemeinde Hägglingen

Kanton Aargau

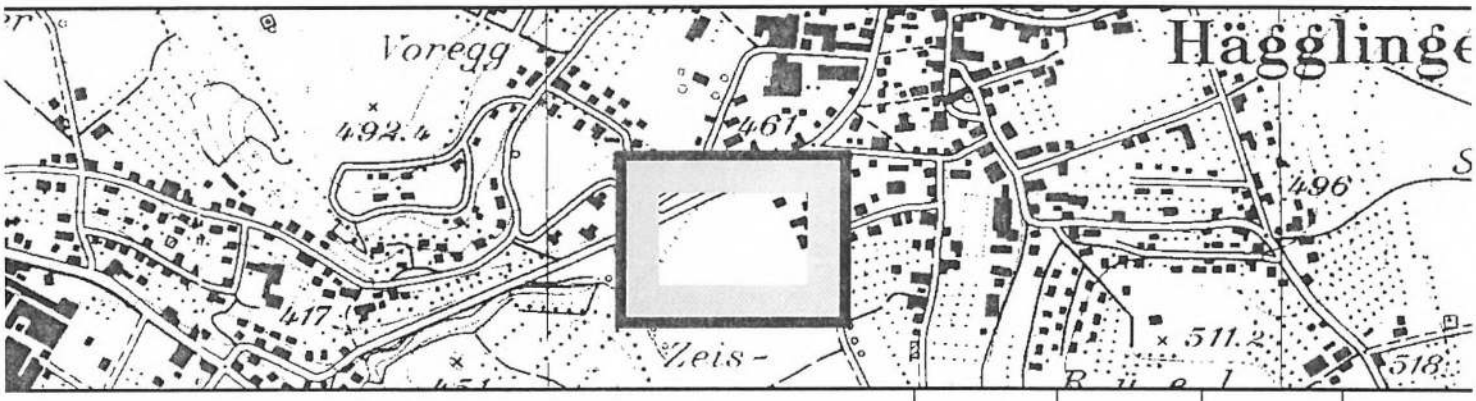
Gestaltungsplan Zinsmatte

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500
- Längenprofil 1:500/50



KOHLI—PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen
Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Datum	Entwurf	Gez.	Plan Nr.
16.06.04	KO	RW	3

Mitwirkungsbericht vom: – 3. Juni 2004

Vorprüfungsbericht vom: 17. September 2004

Öffentliche Auflage vom: 4. Oktober 2004 bis: 2. November 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: – 5. Jan. 2005

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Robert Frauchiger Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. März 2005

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

Zweck der Sondernutzungsplanung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt, optimale Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Wohn- und Gewerbequartiers Zinsmatte zu schaffen.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Situationsplan 1 : 500
- Längenprofil 1 : 500 / 50
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung betreffend der W2, WG 2, Oe, U und der G.

Vorbehalten bleiben auch die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.

Art. 5

Baufelder für Hauptbauten

Die Baufelder für Haupt- und Nebenbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien (§ 18 BauG) die maximal überbaubare Fläche.

Bei den Baufeldern B und C in der WG2 kann der Grenzabstand, gemessen ab Zonengrenze, gegenüber den Baufeldern D und E der W2 auf 3 m reduziert werden.

Die in den Baufeldern B und C gewerblich genutzten Erdgeschosse dürfen eine Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten.

Die Bauten in den Zonen W2 und WG2 (in den Baufeldern B, C, D, E, G und H) sind parallel zur Dottikerstrasse zu platzieren.

Die in den Baufeldern festgeschriebenen EG-Koten ü.M. dürfen nicht überschritten werden.

Art. 6

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird mit dem Sondernutzungsplanbonus wie folgt festgelegt:

Baufeld A,	WG2	0.6
Baufelder B und C,	WG2	0.7
Baufelder D und E,	W2	0.6
Baufelder F, G und H	W2	0.5

Art. 7

Alleebäume

Längs der Kantonsstrasse sind südseitig unmittelbar hinter dem Trottoir einheimische Alleebäume zu setzen.

Schwettibach samt Strassenböschung Süd

Der Bereich Schwettibach samt Strassenböschung Süd ist als Wiesenbach mit Uferbestockung auszugestalten.

Art. 8

Bereich J
Kanalisationsleitungen

Die Bereiche J entlang der bestehenden Kanalisationsleitungen vom Schwettibach zwischen den Baufeldern F und G und in der Parz. 771 dürfen nicht überbaut werden. Dagegen dürfen über den Bereichen J Hartbeläge eingebaut und als Lager- oder Parkierungsfläche genutzt werden.

Bereich K
Kanalisationsleitung
längs Kantonsstr. K385

Der Bereich K längs der Kantonsstrasse K385 darf nur überbaut werden, wenn die bestehende Kanalisationsleitung dauernd zugänglich ist und mit einem Schutzbauwerk gesichert wird.

Art. 9

Abstellplätze
gemäss BNO

Die Abstellplätze für Fahrzeuge sind gemäss BNO innerhalb der jeweiligen Landschilde zwischen Erschliessungsstrassen, Fussweg und Zonengrenzen anzuordnen.

Erschliessungsstrasse
Nord

Die Erschliessungsstrasse Nord ist für alle Verkehrsteilnehmer mit einem Wendeplatz für Lastwagen gemäss SN 640 803 (Abb. 1, 3 oder 5) zu versehen. Dieser kann mit privaten Gewerbe-Vorplätzen kombiniert werden und ist im Grundbuch mittels Anmerkung zu sichern.

Erschliessungsstrasse
Süd

Auf die Erschliessungsstrasse Süd, Teil Ost kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn im Bereich der Baufelder E und H eine unterirdische Einstellhalle mit Rampe erstellt wird. Demnach vergrössern sich die Baufelder E (Südostecke) und H (Nordostecke) um die Fläche von 25 m^2. Der Wendeplatz für Lastwagen gemäss SN 640 803 (Abb. 7) muss östlich des Fussweges realisiert werden und schränkt die angrenzenden Baufelder ein.

Art. 10

Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in den neuen Erschliessungsstrassen resp. Fusswegen an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

Das Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder der Sauberwasserleitung resp. dem Schwettibach zuzuleiten.

Art. 11

Sammelplätze für Entsorgung

Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan festgelegten Containerstandplätze.

Art. 12

Aufhebung

Durch diesen Gestaltungsplan Zinsmatte wird der Gestaltungsplan "Zinsmatte" vom 16. Oktober 2002 aufgehoben.

Art. 13

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Abänderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Hägglingen — Kanton Aargau

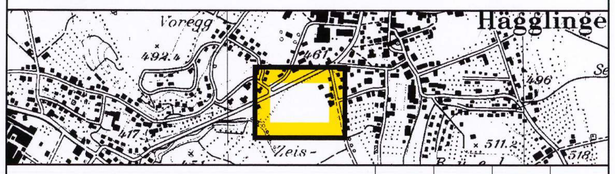
Gestaltungsplan Zinsmatte

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Längenprofile 1:500/50
- Sondernutzungsvorschriften



KOHLI — PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen
Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Datum	Gez.	Format	Plan Nr.
03.06.04			
rev. 22.09.04	RW	60x84	1

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 17. September 2004

Öffentliche Auflage vom: 4. Oktober 2004 bis: 2. November2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 5. Jan. 2005

Der Gemeindeammann: Robert Hauenstein

Der Gemeindeschreiber: Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. März 2005

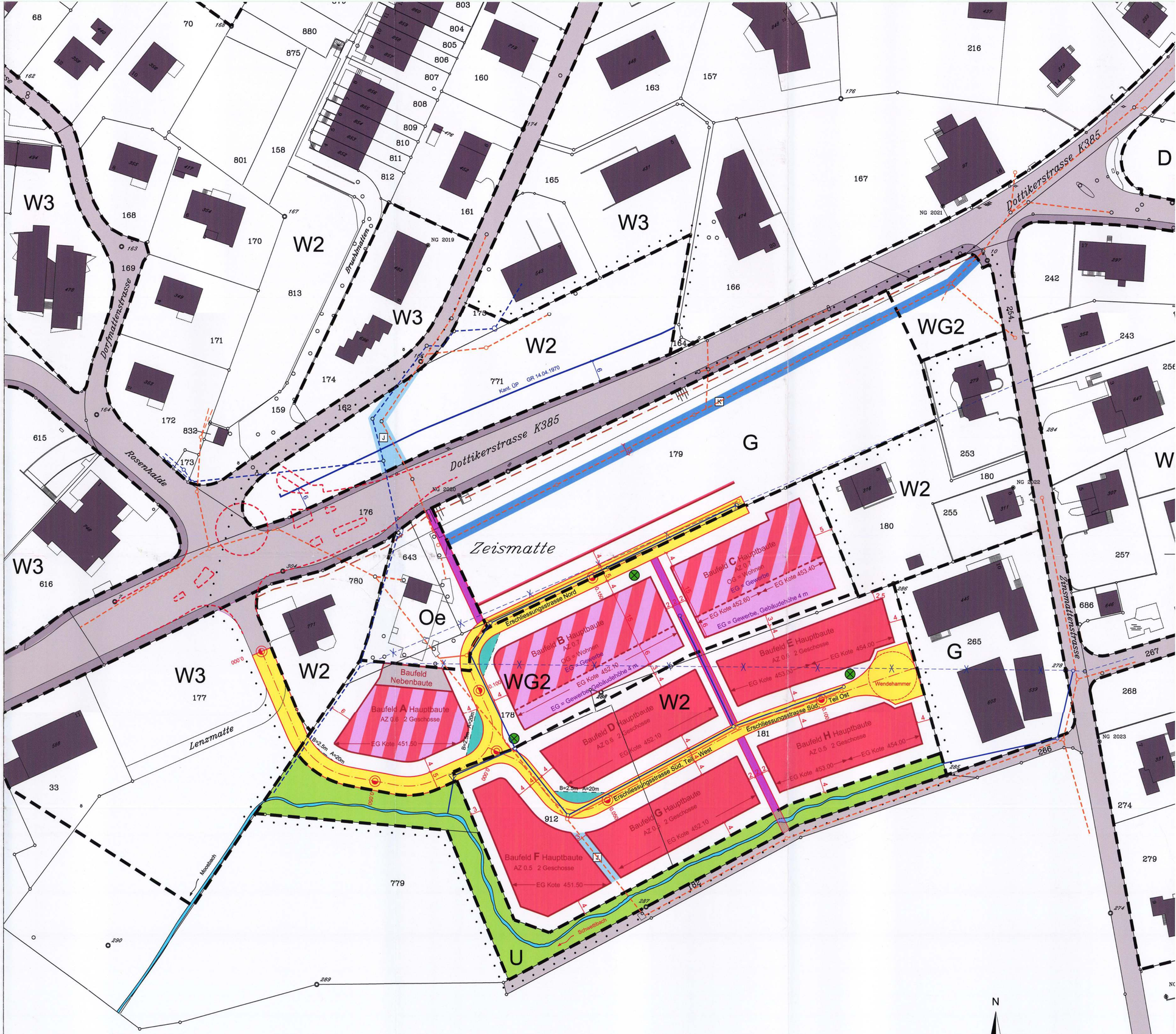
Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

rot/violett		Baufelder für Hauptbauten mit Nutzungs- und Geschossangaben
grau		Baufelder für Nebenbauten
blau		Baulinie bestehend
dunkelrot		Baulinie projektiert
rot		Strassen- / Weg- und Bachlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
schwarz		Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichweite A
türkis		Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein
hellgrün		Bereich Bach
hellblau		Bereich J
blau		Bereich K
⊗	grün	Sammelplätze für Entsorgung
• • • •	schwarz	Gestaltungsplanperimeter

2. Orientierungsinhalt

braun		Ein- und Ausfahrtsbeschränkung. Ein- und Ausfahrten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ermöglicht.
hellgelb		Erschliessungsstrassen ES
hellgrau		Strassen / Wege bestehend
hellviolett		Gehwege / Fusswege projektiert
dunkelgrau		Gehwege / Fusswege bestehend
rot		Kantonsstrassenprojekt
hellblau		Schwetti- und Moosbach
schwarz		Zonengrenzen
orange		Schmutzwasser bestehend
orange		Schmutzwasser projektiert
blau		Sauberwasser bestehend
blau		Sauberwasser bestehend aufgehoben
blau		Sauberwasser projektiert