

Sondernutzungsplanung "Unterdorf"

Gestaltungsplan
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500 / Sondernutzungsvorschriften



Übersichtsplan 1:25000

Mitwirkungsaufflage vom 7. Februar 2000 bis 7. März 2000

Mitwirkungsbericht vom 30. März 2001

Vorprüfungsbericht vom 3. Mai 2001

Öffentliche Auflage vom 9. Mai 2001 bis 7. Juni 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am 1. Oktober 2001

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindeammann	Gemeindeschreiber
.....
K. Schnieper	HP. Bernath

Genehmigung durch den Regierungsrat am 27. Februar 2002

Plan Nr. 1
Format: 115 / 75

Name: SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER
5401 BADEN

Datum: Juni 1999
Kontrolle:

GENEHMIGUNGSINHALT

- rot Zwangsbaulinien
- rot Baulinien für Hauptbauten
- rot Baufelder für Hauptgebäude
- rot Fassaden mit möglichem Sockelgeschoss
- rot Strassen- / Weglinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
- hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichweite A
- gelb Erschliessungsrampe für Parkgaragen
- gelb + schraffur Privates Wegrecht für unterirdische Parkgaragen. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
- orange Erschliessung für Parzelle 1034 und 1035
- violett öffentlicher Fussweg
- violett + schraffur Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr
- braun Gebäude mit Substanzschutz
- hellgrün Gebäude mit Volumenschutz
- grau Platzräume
- grün Grünraum, offenes Wiesland mit lockerem Hochstamm- und Obstbaumbestand
- grün Grünraum unversiegelt, befestigt mit dichtem Baumbestand
- grün Familiengärten

ORIENTIERUNGSINHALT

- grau Bestehende Strassenflächen
- hellgelb Geplante Erschliessungsstrasse
- dunkelblau Gewässer
- blau Bestehende Wasserleitungen
- dunkelrot Projektlierte Wasserleitungen
- violett Bestehende Schmutzwasserleitungen
- dunkelrot Projektlierte Schmutzwasserleitungen
- blau Aufzubehebende Saubewasserleitungen
- blau Projektlierte Saubewasserleitungen
- dunkelrot Eventuell neue Schmutzwasserleitungen
- rot Strassenlinie
Die definitive Lage wird mit dem Kantonsstrassenprojekt festgelegt
- braun Zutellungsentwurf
- schwarz Perimeter des Gestaltungsplanes
- schwarz Zonengrenzen gemäss Zonenplan

Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

- D1** Dorfzone
- D2** Dorfkernzone
- OE** Zone für öff. Bauten und Anlagen

Der Gemeinderat erlässt für den Gestaltungsplan "Unterdorf" in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Bauordnung) nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

- Art. 1**
Zweck: Der Gestaltungsplan "Unterdorf" legt die Bestimmungen zur Umsetzung des Gestaltungskonzeptes "Unterdorf" fest und sichert die Erschliessung.
- Art. 2**
Bestandteile: Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Situationsplan 1: 500
- Sondernutzungsvorschriften
- Gestaltungskonzept (Orientierungsinhalt)
- Art. 3**
Perimeter: Der Perimeter umfasst die im Gestaltungsplan bezeichneten Gebiete.
- Art. 4**
Verhältnis zur Grundordnung: Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Bestimmungen für die Dorfzone D1.
- Art. 5**
Baufelder für Hauptgebäude:
1. Baufelder gelten für Hauptbauten.
2. Es werden folgende Baufelder unterschieden:
- Baufelder A für Reihen- und Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise.
- Baufelder B für Reihen- und Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, Ausbildung des Dachgeschosses als Attika zulässig.
- Baufelder C für Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser.
- Art. 6**
Klein- und Anbauten: Klein- und Anbauten können ausserhalb der Baufelder errichtet werden, soweit andere Bestimmungen dies nicht einschränken.
- Art. 7**
Geschossigkeit: Zum Platzraum hin sollen die Fassaden 2-geschossig in Erscheinung treten. Die im Situationsplan bezeichneten Fassaden können 3-geschossig ausgebildet werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird dort auf 9.0 m festgesetzt.
- Art. 8**
Platzräume: Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind als öffentlich zugängliche Platzräume zu gestalten und freizuhalten. Der Verlauf des gewachsenen Terrains soll in der Platzgestaltung berücksichtigt werden. Besucherparkplätze und der Raumgliederung dienende Kleinbauten oder Anlagen können bewilligt werden.
- Art. 9**
Grünräume: Die im Situationsplan bezeichneten Grünräume sind als solche zu gestalten und für die vorgesehene Nutzung freizuhalten.
2. Es werden folgende Grünräume unterschieden:
- offenes Wiesland mit lockerem Hochstamm-Obstbaum-Bestand
- unversiegelte Befestigung mit dichtem Baumbestand
- Familiengärten
3. In den Grünräumen sind Parkplätze sowie Klein- und Anbauten nicht zulässig.
- Art. 10**
Gebäude mit Substanzschutz: Die im Situationsplan braun bezeichneten Gebäude sind in Bauweise und Bausubstanz von besonderem Wert. Eine Teilabbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn ein bewilligtes, die schützenswerten Sachverhalte berücksichtigendes Umbauprojekt vorliegt. Bezüglich Stellung und Volumen gelten die Bestimmungen von Abs. 2.
Gebäude mit Volumenschutz: Die im Situationsplan hellgrün bezeichneten Gebäude sind in Stellung und Volumen für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie dürfen an gleicher Stelle mit den bisherigen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.
Kulturobjekte: Die im Situationsplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.
- Art. 11**
Parkierung für Baufelder A und B: 1. Für alle Neubauten in Baufeldern A und B gilt eine Pflicht zur Beteiligung an gemeinsamen Anlagen zur unterirdischen Parkierung.
2. Die Ersteller solcher Anlagen sind verpflichtet, die Mitbenutzung von Rampen und Durchfahrt durch Anstösser zu dulden (§38 Abs. 1 BauG). Die Kostenbeteiligung richtet sich nach der Anzahl Parkplätze.
3. Offene, oberirdische Parkplätze für Nutzungen in den Baufeldern A und B werden nur im Umfang der erforderlichen Besucherparkplätze bewilligt.
- Art. 12**
Inkrafttreten Genehmigung: 1. Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Der Erschliessungsplan (Überbauungsplan) vom 13.12.1988 wird aufgehoben.
3. Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.