Kanton Aargau

Gemeinde Schinznach-Dorf

Gestaltungsplan Schrann

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Öffentliche Auflage vom 21. Oktober bis 21. November 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am 3. April 2006

Frau Gemeindeammann:

Dora Farrell-Amsler

GEMEINDERAT SCHINZNACH-DORF AG

Der Gemeindeschreiber:

H. Gysi

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. Juni 2007

Der Staatsschreiber:

PORTA +PARTNER AG
Ingenieure - Planer - Geometer

Dipl. Ing. ETH / SIA / USIC
Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro
5201 Brugg
Telefon: 056 / 460 97 97
Telefax: 056 / 460 97 00
Internet: http://www.porta-partner.ch

Auftrags-Nr.: 115 P 102.50
13. April 2006 / Sk / Wü

Die folgenden

Sondernutzungsvorschriften

sind integrierender Bestandteil des Sondernutzungsplanes "Schrann":

---

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel

[1] Die Sondernutzungsvorschriften bezwecken eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung.

Geltungsbereich

[2] Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) beziehen sich auf den im Situationsplan bezeichneten Perimeter für Sondernutzungsvorschriften

§ 2

Bestandteile

[1] Der Gestaltungsplan "Schrann" besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Planungsbericht und Längenprofil

[2] Der Planungsbericht und das Längenprofil 1:500 / 50 dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

2. Sonderbauvorschriften

§ 3

Nutzung

[1] Es sind Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Reiheneinfamilienhäuser zugelassen.

Gebäudelänge

[2] Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.

Wohneinheiten

[3] Es sind maximal 2 zusammenhängende Wohneinheiten im selben Bauvolumen zugelassen.

Grenzabstand zum Kulturland

[4] Gegenüber dem Kulturland ist ein Grenzabstand von 4m einzuhalten.

Reduktion des Gebäude- und Grenzabstandes

[5] Die Gebäude- und Grenzabstände gemäss BNO § 1 sind zwingend einzuhalten. Verringerung des Gebäudestandes gemäss BNO § 41 und vertraglich zu regelnde Reduktionen gemäss BauG § 47 Abs. 2 sind nicht zulässig.

Dachform und Dachgestaltung

[6] Es sind Satteldächer, Pultdächer mit parallel zum Terrainverlauf geneigtem Dach oder Flachdächer zulässig. Bei der farblichen Gestaltung sind gedeckte Farben zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig.

Kleinbautenlinie

[7] Klein- und Anbauten gemäss ABauV §18 auf den talseitigen Grundstücken entlang der neuen Erschliessungsstrasse dürfen die Baulinie bis zur Kleinbautenlinie überschreiten.

KANTON AARGAU

Protokoll des Regierungsrates

Gemeinde Schinznach-Dor
16. Juli 2007
Akten-Nr. 3/8
Prot.-Nr. 534/

Sitzung: 27. Juni 2007

Art. Nr. 2007-000891

Gemeinde Schinznach-Dorf; Planbeschwerde Walter Fischer und Elisabeth Müller, beide Schinznach-Dorf, betreffend Gestaltungsplan Schrann; Gutheissung des gemeinsamen Antrags

Beschluss:

1.

a)

In Gutheissung des gemeinsamen Antrags des Walter Fischer, der Elisabeth Müller-Stebler, des Hans Kuhn-Lienhard und der Regula Wegmann-Zeller, alle Schinznach-Dorf, und des Gemeinderats Schinznach-Dorf wird der Gestaltungsplan Schrann wie folgt geändert:

- Das Ausfahrtsverbot auf der Parzelle 597, oberhalb der Parzellen 1289 und 1290 wird bis zur Einmündung der Notzufahrt/Wendeplatz (grüner Pfeil, Buchstabe B) aufgehoben.

- Die bestehende Baulinie auf der Parzelle 598 entlang des Getzhaldenwegs wird auf der Parzelle 597 im Abstand von 4.5 m zur Strassenlinie bis zur Einmündung der Notzufahrt/Wendeplatz (grüner Pfeil, Buchstabe B) weitergeführt.

b)

In Gutheissung des gemeinsamen Antrags des Walter Fischer, der Elisabeth Müller-Stebler, des Hans Kuhn-Lienhard und der Regula Wegmann-Zeller, alle Schinznach-Dorf, und des Gemeinderats Schinznach-Dorf wird § 5 Abs. 3 Satz 2 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan Schrann aufgehoben und wie folgt ergänzt:

- Die Parzelle 597 kann über die neue Erschliessungsstrasse Säligrund oder den Getzhaldenweg erschlossen werden. Eine parzelleninterne Verbindungsstrasse zwischen der Säligrundstrasse und dem Getzhaldenweg ist verboten.

- Abs. 4 (Garagenvorplätze): Im Falle einer Anbindung der Parzelle 597 an den Getzhaldenweg haben die Garagenvorplätze § 26 der Allgemeinen Bauverordnung zu entsprechen.

2.

Die Verfahrenskosten gehen zulasten der Staatskasse.

3.

Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

4.

Die Staatskanzlei wird beauftragt, den Parteien den Beschwerdeentscheid und den damit zusammenhängenden, separaten Genehmigungsentscheid zuzustellen, unter Hinweis auf den Zeitpunkt der Publikation im kantonalen Amtsblatt.

3. Erschliessung

§ 4

Etappierung

[1] Der Bereich innerhalb des Perimeter Sondernutzungsvorschriften ist in zwei Etappen unterteilt. Die Etappe 1 umfasst die ersten drei Bautiefen auf der Parz. 597 ab Schrannstrasse und die Parz. 598. Die Etappe 2 ist durch das restliche Gebiet innerhalb des Perimeter Sondernutzungsvorschriften definiert.

Abgrenzung

[2] Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Abgrenzung der Etappen 1 und 2 kann in ihrer Lage noch leicht verändert werden, da die Abparzellierung nicht rechtsgültig ist.

§ 5

Wendeanlage

[1] Vor einer baulichen Nutzung der Etappe 2 gemäss SNV § 4 ist eine Wendemöglichkeit mit Radius 16 m zu schaffen und die gesamte Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sicherzustellen.

Fussweg / Notzufahrt

[2] Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wendemöglichkeit gemäss Abs. 1 ist eine öffentliche Fusswegverbindung und Notzufahrt ab der Wendemöglichkeit bis zum Getzhaldenweg zu erstellen. Dieser Weg hat mindestens eine Breite von 3.0 m auszuweisen. Die Linienführung muss innerhalb der Parzelle 597 realisiert werden. Dabei ist auf eine kurze Verbindung von Punkt A nach Punkt B (gemäss Situationsplan 1:500) zu achten.

Erschliessungsrichtung / Ausfahrtsverbot

[3] Die Parz. 598 wird direkt über den Getzhaldenweg erschlossen. Die Parz. 597 ist mit Ausnahme der ersten Bautiefe ab Schrannstrasse zwingend über die neue Erschliessungsstrasse Säligrund zu erschliessen.

s. RB vom 27.7.7

4. Entsorgung

§ 6

Abfallsammelstelle

Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs S (Bereich für Abfallsammelstelle) ist eine gemeinsame Sammelstelle zum Zeitpunkt einer Baute in der zweiten Bautiefe ab Schrannstrasse zu errichten.

5. Freiraumgestaltung

§ 7

Umgebungsplan

[1] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung aufzeigt.

Umgebungsgestaltung

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

Gliederung mit Bepflanzung

[3] Entlang der neuen Zufahrtsstrasse sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Sie sollen in Ihrer Stellung Rücksicht auf die Zufahrt und Aussicht nehmen. Pro Parzelle ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Stützmauern

[4] Stützmauern dürfen 1.20 m Höhe nicht überschreiten.

6. Schlussbestimmungen

§ 8

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Soweit der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaurecht und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

§ 9

Genehmigung, Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Aufhebung und die Änderung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

KANTON AARGAU

Protokoll des Regierungsrates

Gemeinde Schinznach-Dorf
6. JULI 2007
Akten-Nr. 3/8
Prot.-Nr. 534/07

Sitzung: 27. Juni 2007

Art. Nr. 2007-000891

Gemeinde Schinznach-Dorf; Planbeschwerde Walter Fischer und Elisabeth Müller, beide Schinznach-Dorf, betreffend Gestaltungsplan Schrann; Gutheissung des gemeinsamen Antrags

Beschluss:

1.

a)

In Gutheissung des gemeinsamen Antrags des Walter Fischer, der Elisabeth Müller-Stebler, des Hans Kuhn-Lienhard und der Regula Wegmann-Zeller, alle Schinznach-Dorf, und des Gemeinderats Schinznach-Dorf wird der Gestaltungsplan Schrann wie folgt geändert:

- Das Ausfahrtsverbot auf der Parzelle 597, oberhalb der Parzellen 1289 und 1290 wird bis zur Einmündung der Notzufahrt/Wendeplatz (grüner Pfeil, Buchstabe B) aufgehoben.

- Die bestehende Baulinie auf der Parzelle 598 entlang des Getzhaldenwegs wird auf der Parzelle 597 im Abstand von 4.5 m zur Strassenlinie bis zur Einmündung der Notzufahrt/Wendeplatz (grüner Pfeil, Buchstabe B) weitergeführt.

b)

In Gutheissung des gemeinsamen Antrags des Walter Fischer, der Elisabeth Müller-Stebler, des Hans Kuhn-Lienhard und der Regula Wegmann-Zeller, alle Schinznach-Dorf, und des Gemeinderats Schinznach-Dorf wird § 5 Abs. 3 Satz 2 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan Schrann aufgehoben und wie folgt ergänzt:

- Die Parzelle 597 kann über die neue Erschliessungsstrasse Säligrund oder den Getzhaldenweg erschlossen werden. Eine parzelleninterne Verbindungsstrasse zwischen der Säligrundstrasse und dem Getzhaldenweg ist verboten.

- Abs. 4 (Garagenvorplätze): Im Falle einer Anbindung der Parzelle 597 an den Getzhaldenweg haben die Garagenvorplätze § 26 der Allgemeinen Bauverordnung zu entsprechen.

2.

Die Verfahrenskosten gehen zulasten der Staatskasse.

3.

Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

4.

Die Staatskanzlei wird beauftragt, den Parteien den Beschwerdeentscheid und den damit zusammenhängenden, separaten Genehmigungsentscheid zuzustellen, unter Hinweis auf den Zeitpunkt der Publikation im kantonalen Amtsblatt.