



# Gestaltungsplan "Wolfgarten"

gemäss § 17 und § 21 BauG

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situation 1:500
- Längensprofil der Erschliessungsstrasse (Orientierung)

### ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 10. Februar 2006

Öffentliche Auflage vom: 1. März 2006

bis: 30. März 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am:

**26. Mai 2006**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den **30. August 2006**

18. Mai 2006

Der Staatsschreiber:

**STEINMANN**  
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER  
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer  
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

Der Gemeinderat erlässt für den Gestaltungsplan „Wolfgarten“ in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsordnung nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

### § 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Wolfgarten“ schafft die Voraussetzungen für eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte, architektonisch gute Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen.

### § 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Längenprofil der Erschliessungsstrasse (Orientierung)

### § 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

### § 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone.

### § 5

Gebäudegrundrissfläche

Die Grundrissfläche ist definiert durch ihren Umfang und Flächeninhalt. Der Umfang wird begrenzt durch die Linie, welche zwischen dem sichtbaren Gebäudeteil und dem anschliessenden Terrain verläuft.

Der Inhalt der Grundrissfläche eines oder zusammenhängender Gebäude beträgt maximal 300 m<sup>2</sup>.

### § 6

Dachgestaltung

In Ergänzung zu den Vorgaben in § 6 der Bau- und Nutzungsordnung sind auf Hauptgebäuden nur ziegelgedeckte Dächer und keine Pultdächer erlaubt. Es ist auf eine ruhige Dachlandschaft und eine zurückhaltende Wirkung im Hintergrund des geschützten Ortsbildes zu achten.

## § 7

Terrain Terrainveränderungen müssen auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Es sind nur naturnahe Böschungssicherungen bis 1 m Höhe erlaubt. Für Garagenzufahrten werden Flügelmauern bis maximal 2.00 m Höhe beim Fassadenanschluss zugelassen. Böschungen dürfen ein Neigungsverhältnis von 2:3 nicht übersteigen.

## § 8

Umgebung Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, der eine ausgewogene Durchgrünung ausweist und die ortsübliche Obstgartenkultur berücksichtigt. Einheimische Pflanzenarten sind zu bevorzugen. Pro Wohnung ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Flächendeckende Steingärten sind nicht erlaubt.

## § 9

Bachoffenlegung Voraussetzung für die Überbauung der Parzellen Nr. 333 und 337 ist die gleichzeitige Offenlegung des eingedolten Fliessgewässers „Haufengrabenbächlein“ mit der Gewässer-Nr. 1.05.038 innerhalb dieser Parzellen.

## § 10

Wendemöglichkeit Auf einen Wendepplatz für Lkw's am Ende der Stichstrasse wird verzichtet. Personenwagen von Anwohnern und Dritten müssen unter Einbezug der privaten Vorplätze und Zufahrten gewendet werden können. Entlang der Stichstrasse müssen die Vorplätze und/oder Zufahrten derart gebaut werden, dass sie für Wendemanöver Dritter geeignet und jederzeit befahrbar sind. Absperrvorrichtungen in diesem Bereich sind untersagt.

## § 11

Fachgutachten Bei der Baugesuchsbeurteilung orientiert sich der Gemeinderat an den Kriterien von § 28 der Bau- und Nutzungsordnung. Für die Beurteilung der Bauprojekte und der Umgebungspläne kann der Gemeinderat ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

## § 12

Inkrafttreten Genehmigung Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass dieser Sondernutzungsplanung.



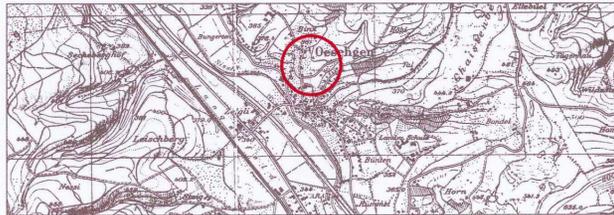
# Gestaltungsplan "Wolfgarten"

gemäss § 17 und § 21 BauG

## Situation 1:500

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:  
- Längsprofil der Erschliessungsstrasse (Orientierung)

### ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 10. Februar 2006

Öffentliche Auflage vom: 1. März 2006 bis: 30. März 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26. Mai 2006

Der Gemeindevorsteher: Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 30. August 2006

18. Mai 2006  
Der Stattdarsteller: **STEINMANN**  
INGENIEUR GEOMETRIER PLANER  
Dipl. Ing. ETH/ISA, pat. Ing. Geometer  
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

### Legende:

#### 1. Genehmigungsinhalt

- Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- Baulinie
- Baulinie aufzuheben
- Werkleitungsführung
- Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- Perimeter des Gestaltungsplanes

#### 2. Orientierungsinhalt

- Rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
- Neue Parzellengrenzen
- Bestehende Strassen/Wege
- Neue Stichstrasse / Zufahrt
- Gehweg
- W2a Wohnzone
- W2b Wohnzone
- ÖBA Zone für öff. Bauten und Anlagen
- K Kernzone

#### Bestehende Leitungen

- Schmutzwasser
- Sauberwasser
- Wasser
- Swisscom
- Cablecom
- EW

