

Kanton Aargau
Gemeinde Meisterschwanden

Gestaltungsplan Hölzliweg

Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfung: vom 3. Juli 2007 bis 21. August 2007

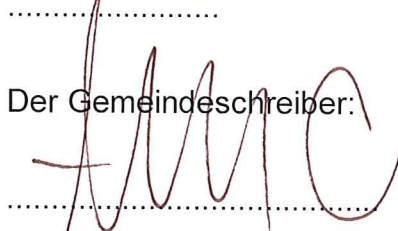
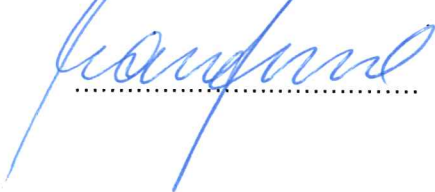
Öffentliche Auflage: vom 1 0. SEP. 2007 bis 1 0. OKT. 2007

Vom Gemeinderat beschlossen am:

7. JAN. 2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung am:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. März 2008

Der Staatschreiber:



Gestaltungsplan Hölzliweg

Sondernutzungsvorschriften

	§ 1
Zweck	Der Gestaltungsplan Hölzliweg dient der Erhaltung, der Erneuerung und dem Ausbau der bestehenden Pferderanch. Er sichert den Betrieb und die massvolle Erweiterung des bestehenden Reitsportbetriebes.
	§ 2
Geltungsbereich	1 Der Geltungsbereich (Perimeter) ist im Gestaltungsplan umgrenzt.
Bestandteile	2 Der Gestaltungsplan Hölzliweg besteht aus dem Gestaltungsplan im Massstab 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften. Weitere Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.
	§ 3
Verhältnis zum übergeordneten Recht	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten die übrigen Bestimmungen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung Meisterschwanden.
	§ 4
Nutzungsart	1 Die Nutzungsart richtet sich nach den §§ 5 – 7 dieser Vorschriften.
Einteilung	2 Der Gestaltungsplan Hölzliweg legt folgende Teilbereiche fest: Teilbereich A: bestehende Bauten (Wohnen und Ökonomie) Teilbereich B: Neubauten für die Pferdehaltung Teilbereich C: Weideland
	§ 5
Teilbereich A	1 Der Teilbereich A dient der Erhaltung, der Erneuerung und dem begrenzten Ausbau der bestehenden Bausubstanz.
Nutzungsart	2 Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Wohnnutzung sowie für die Pferdehaltung.
Baubereich Ökonomiegebäude	3 Innerhalb des im Plan orange umgrenzten Baubereiches „Ökonomiegebäude“ darf das bestehende Gebäude umgebaut, ersetzt oder mit Anbauten ergänzt werden. Ersatz- und Anbauten haben sich in der Höhe deutlich vom Wohnhaus abzusetzen.

§ 6

- Teilbereich B 1 Der Teilbereich B dient der Erstellung von Neubauten für die Pferdehaltung.
- Nutzungsart 2 Innerhalb der im Gestaltungsplan rot bezeichneten „Baubereiche Neubauten für die Pferdehaltung“ sind Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung wie Pferdeboxen, Unterstände, Heu- und Strohlager, Futter- und Abspritzplätze gestattet. In dem im Gestaltungsplan violett bezeichneten Baubereich „Option Überdeckung Bewegungsplatz“ darf der Bewegungsplatz (allseitig offen) überdeckt werden.
- Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen 3 Die Anordnung der Gebäude ist innerhalb der definierten Baubereiche frei. Die maximal zulässigen Gebäudelängen und -breiten werden wie folgt festgelegt:
- | im Baubereich: | Gebäudelänge [m] | Gebäudebreite [m] |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Pferdeboxen, Stallungen, Unterstand | 27.5 | 17.0 |
| Heu- und Strohlager | 17.0 | 12.0 |
| Sattelkammer | 5.5 | 4.5 |
| Unterstände | 14.0 | 5.0 |
| Bewegungsplatz (Option) | 34.5 | 19.0 |
- Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden wie folgt festgelegt:
- | im Baubereich: | Gebäudehöhe [m] | Firsthöhe [m] |
|---|-----------------|---------------|
| Pferdeboxen, Stallungen, Unterstand, Sattelkammer | 3.0 | 4.0 |
| Heu- und Strohlager | 3.0 | 4.0 |
| Unterstände | 2.5 | 3.5 |
| Bewegungsplatz (Option) | 3.5 | 6.0 |
- Aussenanlagen 4 Die Böden der Aussenanlagen sind so zu gestalten, dass sie versickerungsfähig, trittsicher und leicht sauber zu halten sind.
- 5 Auslauflächen sind von den Verkehrsflächen angemessen abzutrennen. Die Verkehrsflächen sind mit einem versickerungsfähigen Belag aus natürlichen Materialien (Mergel/Kies) zu versehen. Ausserhalb der Verkehrsflächen sind Betonverbundsteine nicht zulässig.
- Ersatzpflanzungen 6 Als Ersatz für diejenigen Obstbäume, die nicht erhalten werden können, sind die im Gestaltungsplan eingezeichneten neuen Hochstammobstbäume (Höhe minimal 3m) zu pflanzen. Sie ergänzen und erweitern die bestehende Obstbaumreihe im Teilbereich C. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind im Nahbereich des alten Standortes zu ersetzen.
- 7 Entlang dem Hölzliweg und ein Stück entlang der Seengerstrasse ist die im Gestaltungsplan eingezeichnete neue gemischte Hecke zu pflanzen. Sie besteht aus verschiedenen, einheimischen, standortgerechten Gehölzarten. Sie soll innert 2 Jahren ab Baubeginn eine geschlossene Wirkung vermitteln und ist mit regelmässigen Pflegeschnitten zu erhalten.

§ 7

- Teilbereich C 1 Der Teilbereich C ist als Weideland und ökologische Ausgleichsfläche zu nutzen.
- Nutzungsart 2 Der gesamte Teilbereich C ist als Pferdeweide extensiv zu bewirtschaften.

§ 8

- Abstände Der gesetzliche Strassenabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

§ 9

- Architektonische Gestaltung 1 Bei Umbauten und Renovationen ist die äussere Erscheinung der Gebäude soweit als möglich zu wahren und die Fassaden sorgfältig zu gestalten. Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Proportionen und der architektonischen Gestaltung besonders gut in die Umgebung, das Landschaftsbild und das Gelände eingliedern. Die Fassaden sind überwiegend in Holz zu gestalten. Helle Farben sind bei Fassaden und Dacheindeckungen nicht gestattet.
- Umgebungsgestaltung 2 Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, dass mit geeigneter Bepflanzung und Umgebungsgestaltung insbesondere in den Teilbereichen B und C eine gute Gestaltung erreicht wird.
- Fachgutachten 3 Bauten, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.

§ 10

- Erschliessung und Parkierung 1 Die Zu- und Wegfahrt zu den Besucherparkplätzen und für die Anlieferung erfolgt über den Hölzliweg auf die Seengerstrasse. Im Anschlussbereich an die Seengerstrasse K251 werden Sichtzonen wie folgt festgelegt: B 2.5 m / A 60 m in Richtung Meisterschwanden und B 5m / A 130 in Richtung Seengen. Die bestehende Zu- und Wegfahrt zum Wohngebäude Parzelle Kat. Nr. 292 darf im bisherigen Rahmen weitergenutzt werden.
- 2 Neue Besucher-Parkplätze sind nur im Teilbereich B zulässig. Es werden maximal 11 Parkfelder für Besucher zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt erfolgt über den Hölzliweg. Die Parkfelder sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen und gemäss der Schweizer Norm SN 640 291a zu dimensionieren.
- 3 Die Parkplätze werden mit einer entsprechenden Gestaltung und Bepflanzung besonders gut in die Umgebung eingepasst.

Schlussbestimmungen

§ 11

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.