

ÜBERBAUUNG BREITGARTEN - FEHRENSTR. IN BREITENBACH

**GESTALTUNGSPLAN II 1 : 500**

ROMAN GÄNSNER ARCHITEKT NEUENEICHWEG 31 4153 REINACH TEL. 061 711 03 88  
 REINACH, 5.9.95 PLAN NR. 100 - 17  
 KOR. 4.12.95

Öffentliche Auflage vom 22. DEZ. bis 23. JANUAR 1996

Genehmigt vom Gemeinderat am 30. JANUAR 1996

der Ammann: *[Signature]* der Gemeindegemeinschafter: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 870 vom 16. April 1996

der Staatsschreiber:

*[Signature]*



**SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

- Geltungsbereich**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- Stellung zu Bauordnung**  
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Breitenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Nutzung**  
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist laut Zonenplan der Kernzone zugeordnet. Es sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche sich der Bauweise Kernzone anpassen, zulässig.
- Ausnutzung**  
Die Ausnutzung ist gleich der Grundstücksfläche, 6'648 m<sup>2</sup>.
- Massvorschriften**  
Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen dürfen nicht überschritten werden. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss. Die Kniewandhöhe des Dachgeschosses kann auf der Innenseite mehr als 80 cm betragen. Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses auf der Strassenseite (Fehren- und Breitgartenstrasse) ist nicht zugelassen. Estrichräume mit kleinen Dachflächenfenster (max. 0.50 m<sup>2</sup>) sind möglich. Die Firsthöhe von 17.00 m (Gebäudemitte) ab Kote gewachsenes Terrain ist einzuhalten. Innerhalb der zul. BGF können die Gebäudetiefen bis 17.00 m genutzt werden.
- Erschliessung**  
Alle Privatschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechten Ausgestaltung der Erschliessungsanlage und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.
- Abstellplätze**  
Die nötige Anzahl Parkplätze wird im Bauverfahren festgelegt. Um die motorisierte Erschliessung ausschliesslich über die Fehrenstrasse zu gewährleisten, müssen die MPH durch die Einstellhalle erschlossen werden. Für Mopeds und Velos
- Lärmbeurteilung**  
Die Ueberbauung ist entlang der Fehrenstrasse der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und entlang der Breitgartenstrasse ES II zugeordnet.
- Umgebungsgestaltung**  
Die Umgebungsgestaltung ist Grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Bei der Bauangeabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte zu regeln:  
-Topographie (mit repräsentativen Gelände- und Gebäudeschnitten).  
-Begrünungskonzept, insbesondere Bepflanzung und Bezeichnung des erhaltenen Baubestandes.  
-Ausführung der Hartbelagsflächen und Übergang zu den öffentlichen Erschliessungsanlagen.  
Grundsätzlich sollen die vorhandenen gesunden Bäume erhalten werden. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Bepflanzung soll im Grundsatz realisiert werden.  
Zweckdienliche Änderungen der Servicewege sind zulässig; z.B. betr. Eigentumsabgrenzung, Feuerwehr o.a.
- Spielplatz**  
Es sind ausreichende Spielplätze für Kinder zu schaffen; 148 KBV
- Ausnahmen**  
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.
- Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- EIGENTÜMER PARZ. NR. 1118 } *Mint*  
 PARZ. NR. 1120 } *R. Jüssi*  
 PARZ. NR. 1125 }  
 EIGENTÜMER PARZ. NR. 1119 } *D. A. Gens*  
 PARZ. NR. 994 } *Viertel de*  
 PARZ. NR. 2229 } *Champieroff*  
 EIGENTÜMER PARZ. NR. 2233 } *A. Baur*  
 PARZ. NR. 2539 }  
 EIGENTÜMER PARZ. NR. 1122 } *H. Hüpf*

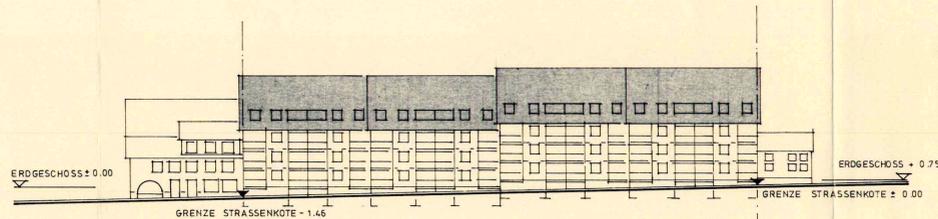
**LEGENDE**

- Geltungsbereich
- Baulinie
- Baubegrenzungslinie
- unterirdische Bauteile (Einstellhalle)
- Balkone auskragend
- Wohnbauten 3 G + Dachgeschoss
- Wintergärten, Terrassen
- Dachaufbauten
- Fusswege u. Plätze privat
- Fussgängerbereich öffentlich
- private Zufahrten u. Besucher Parkplätze
- Grünflächen
- niederstämmige neue Bäume
- heckenartige Bepflanzung
- hochstämmige neue Bäume

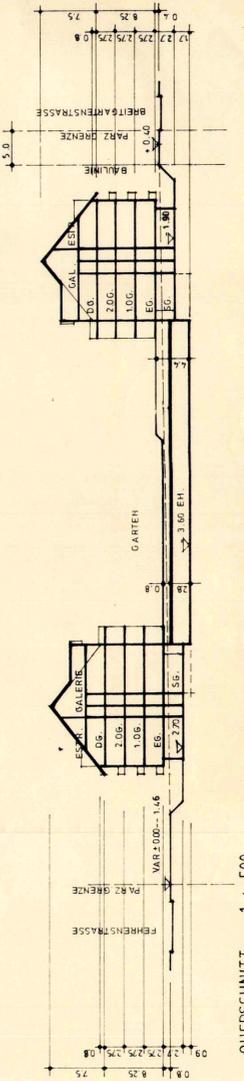


SITUATION 1 : 500  
 3 VOLL + 1 DACHGESCHOSS  
 BGF 6'648 M<sup>2</sup> (OHNE DACHHAUSBAU)  
 PARZ. FLÄCHE 6'648 M<sup>2</sup>

4. April 1995  
 A. HULLIÖDER  
 dipl. Ing. Arch. Geom.  
 2326 BREITENBACH



ANSICHT FEHRENSTRASSE 1 : 500



QUERSCHNITT 1 : 500