



Gemeinde Halten

# Gestaltungsplan Dorfweise mit Sonderbauvorschriften

Situation 1:200

## Genehmigung

vom Einwohnergemeinderat genehmigt:  
der Gemeindepräsident:

mit Beschluss Nr. .... vom 22.8.2012  
die Gemeindegemeinschaft:

*E. G. Ober*

*M. Niederer*

## öffentliche Planaufgabe:

vom Regierungsrat genehmigt:

14. Juni 2012 bis 14. Juli 2012  
mit RRB Nr. 2013/1802 vom 6. Juli 2013  
Amtsblatt Nr. 25 vom 21.6.13  
der Staatsschreiber: *A.F.*



GEZ.: Jaa/ai DATUM: 12.10.2010 MASSSTAB: 1:200 ÄNDERUNGEN: PLAN NR.:  
KONTR.: cs FORMAT: 60 x 84 j: 14.05.2013 / cs 3266/101j

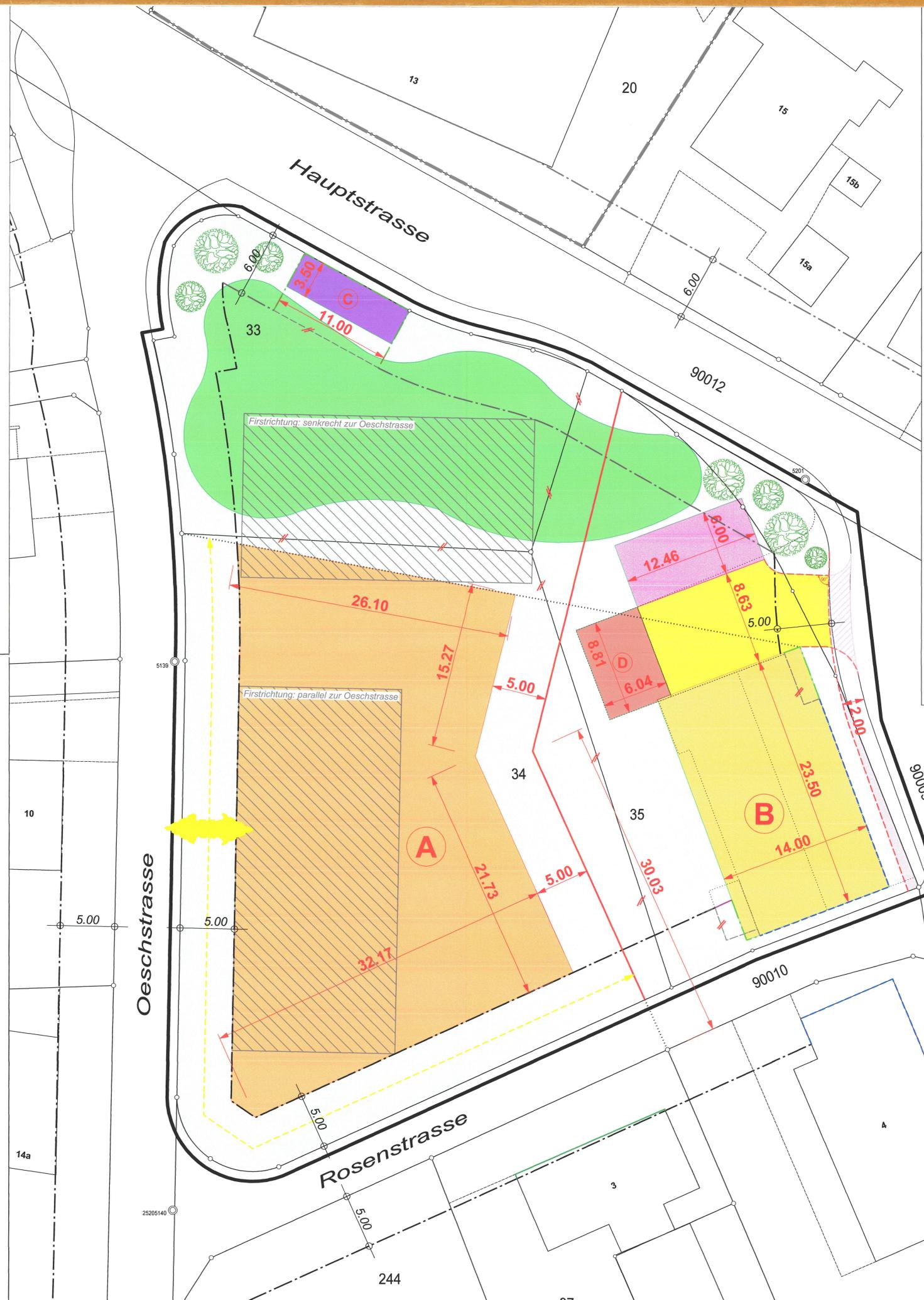
**spi planer und ingenieure ag**

Luzernstrasse 34 - CH-4552 Derendingen - Telefon 032 681 33 33 - Fax 032 681 33 35  
office@spi.ag - www.spi.ag

Genehmigungsinhalt

orientierender Planinhalt

- Begrenzung Planaufgabe / Geltungsbereich Gestaltungsplan
- neue Vorbaulinie entlang Gemeindestrasse
- neue Vorbaulinie entlang Kantonsstrasse
- Abgrenzung neue Verkehrs- und Gehwege
- neue Baulinie entlang Gemeindestrasse
- aufzuhebende / neue Baulinie entlang Kantonsstr.
- aufzuhebende / neue Vorbaulinie
- Baufeld (A) für max. 3-geschossige Bauten
- Baufeld (B) für 2-geschossige Bauten (Umbauprojekt Rose)
- Baufeld (C) für Bushaus und Velounterstand
- Baufeld (D) für Autounterstand (3 Parkplätze überdeckt)
- private Verkehrsflächen (definierter Zufahrtsbereich)
- private Parkplätze (nicht überdeckt)
- im Rahmen des Baugesuches zu definierender Zufahrtsbereich (die Zufahrt hat innerhalb der Bemassung zu erfolgen)
- öffentliches Trottoir (Verbreiterung / abgesenkt bei Überfahrten)
- Grünfläche; die Gestaltung der privaten Umgebungen ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu definieren
- Bauzonengrenze
- bestehende Baulinie entlang Gemeinde- / Kantonsstrasse
- bestehende Vorbaulinie
- Korrektur Parzellengrenze
- Konstruktionshilfe
- bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestrassen)
- bestehendes öffentliches Trottoir
- Baufelder für Überbauung Variante 2 (Details siehe Bericht / Sonderbauvorschriften)
- Freihaltebereich Dorfweise
- bestehende Liegenschaft ehem. Restaurant Rose
- neue Bäume



## Sonderbauvorschriften

- §1 Zweck**  
Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Vorgaben für eine Neüberbauung des ehemaligen bäuerlich geprägten Dorfkerns geschaffen. Ziel ist eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung. Aus ortsbaulicher Sicht ist folgender Lösungssatz möglich:  
  
Variante 1.  
Entlang der Oeschstrasse sind zwei- bis dreigeschossiger Baukörper möglich. Zwischen diesen Baukörpern und der Hauptstrasse soll eine möglichst grossflächige, parkähnliche Wiese entstehen.  
  
*Optional ist auf der Grundlage eines konkreten Projektes auch folgende Variante 2 denkbar:  
In Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung sind ein zweigeschossiger Baukörper senkrecht zur Oeschstrasse und ein zwei- bis dreigeschossiger Baukörper parallel zur Oeschstrasse möglich.*  
  
Die Festlegung im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften sollen es zulassen, dass beide Überbaumungsmöglichkeiten ohne Änderung der Nutzungsplanung im Baugesuchverfahren bewilligt werden können.  
  
Das ehemalige Restaurant Rose an der Dorfstrasse soll in seiner baulichen Struktur erhalten bleiben. Ausbauten und Erweiterungen sind möglich.
- §2 Geltungsbereich**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch die ausgezogene, schwarze Linie umfasste Gebiet.  
Es betrifft die Parzellen GB Nr. 33, 34 und 35 von Halten.
- §3 Grundnutzung**  
Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone.
- §4 Erschliessung**  
**§4a GB Nr. 33 + 34**  
Bei der Variante 1 hat die Zu- und Wegfahrt über die Oeschstrasse oder die Rosenstrasse zu erfolgen. Bei der Variante 2 ist eine Direkterschliessung auf die Hauptstrasse (Kantonsstrasse) nur mit Zustimmung des Amtes für Verkehr und Tiefbau möglich.  
**§4b GB Nr. 35**  
Die Zu- und Wegfahrt hat über die Dorfstrasse zu erfolgen.
- §5 Parkierung**  
**§5a GB Nr. 33 + 34**  
Bei beiden Varianten ist eine unterirdische Parkierung vorzusehen. Ausgenommen sind Besucher- und Behindertenparkplätze.  
**§5b GB Nr. 35**  
Die Parkierung hat in den eingezeichneten Baufeldern zu erfolgen.
- §6 Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften**  
Es gelten die Vorschriften der Kernzone (§4 Zonenreglement). Die Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons ist im Baugesuchverfahren anzuhören.  
Von Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften kann im Baugesuchverfahren abgewichen werden, sofern dadurch eine bessere Lösung im Sinne des Zweckartikels (§1) möglich wird.  
**§6a GB Nr. 33 + 34**  
Baukörper mit 3 Geschossen sind nur mit Flachdach, ohne Attika erlaubt. Ansonsten sind alle Bauten mit 2 Geschossen und mit Steildächern vorzusehen.  
**§6b GB Nr. 35**  
Westseitig sind zwei Querfeste mit einer Länge von je 8m zulässig.
- §7 Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.