Gemeinde Stein | Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan "Zürcherstrasse"

gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 500 / Sondernutzungsvorschriften

Kataster-auszug 1:1.2500

Kartendaten: PK25; © 1998 Bundesamt für Landestopographie

Mitwirkungsauflage vom	3. November 2003	bis	2. Dezember 2003
Mitwirkungsbericht vom	13. Juli 2004		
Vorprüfungsbericht vom	25. August 2003		
Öffentliche Auflage vom	3. November 2003	bis	2. Dezember 2003
Beschlossen vom Gemeinderat am	12. Juli 2004		

Der Gemeindeammann — Der Gemeindeschreiber

H. Bühler — S. Ruh

Genehmigung durch den Regierungsrat am 12. Januar 2005

Plan-Nr. 32.01.029 - 1		Status Beschlussfassung/Genehmigung	
Auftrag-Nr. 32.01.029		Format 60 / 168	
	Name	Datum	Kontrolle
Projektleitung	St. Gless	-	-
Bearbeitung	PA	Mai 2004	
Planerstellung	PA	Mai 2004	
Änderung 1			
Änderung 2			
Postablauf	HK	17.08.2004	
Projekt-Info	Planung:1:SNP_Zürcherstrasse_kant/VP_2		
Plot-Info	Digitalisierte Plangrundlage Stand Oktober 2001		

KOH PARTNER AG
IN MEHLACO 2 — 5080 LAUFENBURG
TEL. +41 62 873 90 90
FAX — 062 / 874 24 55
MÖHLIPLATZ 2 — 4310 RHEINFELDEN
TEL. — 061 / 836 90 00
FAX — 061 / 836 90 81
E-MAIL — INFO@KOH.CH
ISO 9001 - ZERTIFIZIERT

GENEHMIGUNGSINHALT

	rot	Baulinie für Hauptbauten
	rot	Zwangsbaulinie Schutzbereich Dorf
	schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes
	grün	Bereich für Erschliessungsstrasse, die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt
	grün	Die Detailerschliessung im schraffierten Bereich erfolgt mittels einer separaten Erschliessungs- und Bebauungsstudie in Absprache mit dem Gemeinderat und dem Kanton
	orange	① Ein- /Ausfahrtsverbot Weideweg - K292 ② Ein- /Ausfahrtsverbot Weideweg - K292; die bestehende Zu- und Wegfahrt der Parzellen Nr. 836 und Nr. 840 auf die K292 kann im Rahmen der Besitzstandsgarantie der Gebäude Nr. 40 und Nr. 41 (§ 68 BauG) weiterhin genutzt werden
	hellblau	Sichtzone: Innerhalb der Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen 0.8 und 3.0 m Höhe gewährleistet sein
	hellblau	Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	violett	Bereich für Begrenzung der Dortzone / Schutzbereich Dorf
	grün	Bereich für schützenswerte Vorgärten und Vorplätze
	blau	Schutzbereiche A, B und C

ORIENTIERUNGSINHALT

	rot	Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse K292 / Zürcherstrasse)
	gelb	Quartiererschliessungsstrasse
	violett	Fussweg / Trottoir
	schwarz	Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr
	blau	Rechtskräftige Nationalstrassenbaulinien mit Genehmigungsdatum
	gerastert	Bestehende Strassen und Fusswege
	blau	Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung
	braun	Schutzbereich "Dorf"
WG	schwarz	Zonenbezeichnung gemäss Bauzonenplan
	schwarz	Zonengrenzen gemäss Bauzonenplan
	schwarz	Bauzonengrenze gemäss Bauzonenplan

Sondernutzungsvorschriften

Zweck

§ 1
Der Gestaltungsplan "Zürcherstrasse" bezweckt die Anpassung der bestehenden, kommunalen Überbauungspläne an die heutigen Bedürfnisse. Er schafft die Voraussetzung, dass das bestehende Ortsbild erhalten und sinnvoll ergänzt wird.

Bestandteile

§ 2
Der Gestaltungsplan besteht aus der Situation 1:500 / Sondernutzungsvorschriften.

Geltungsbereich

§ 3
Der Gestaltungsplan umfasst das in der Situation 1:500 bezeichnete Gebiet (Perimeter des Gestaltungsplanes).

Verhältnis zur Grundordnung

§ 4
Soweit der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan.

Bereich für Begrenzung der Dortzone / Schutzbereich Dorf

§ 5
1 Die bestehenden Gebäude Nr. 30 (Parzelle Nr. 24) und Nr. 41 (Parzelle Nr. 840) bilden zusammen mit ihren ostseitigen Aussenräumen die östliche Begrenzung der Dortzone, resp. des Schutzbereiches Dorf entlang der Zürcherstrasse.
2 Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude mit Aussenräumen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten sowie die Aussenraumgestaltung haben aufgrund eines neutralen Fachgutachtens zu erfolgen.

Bereich für schützenswerte Vorgärten und Vorplätze

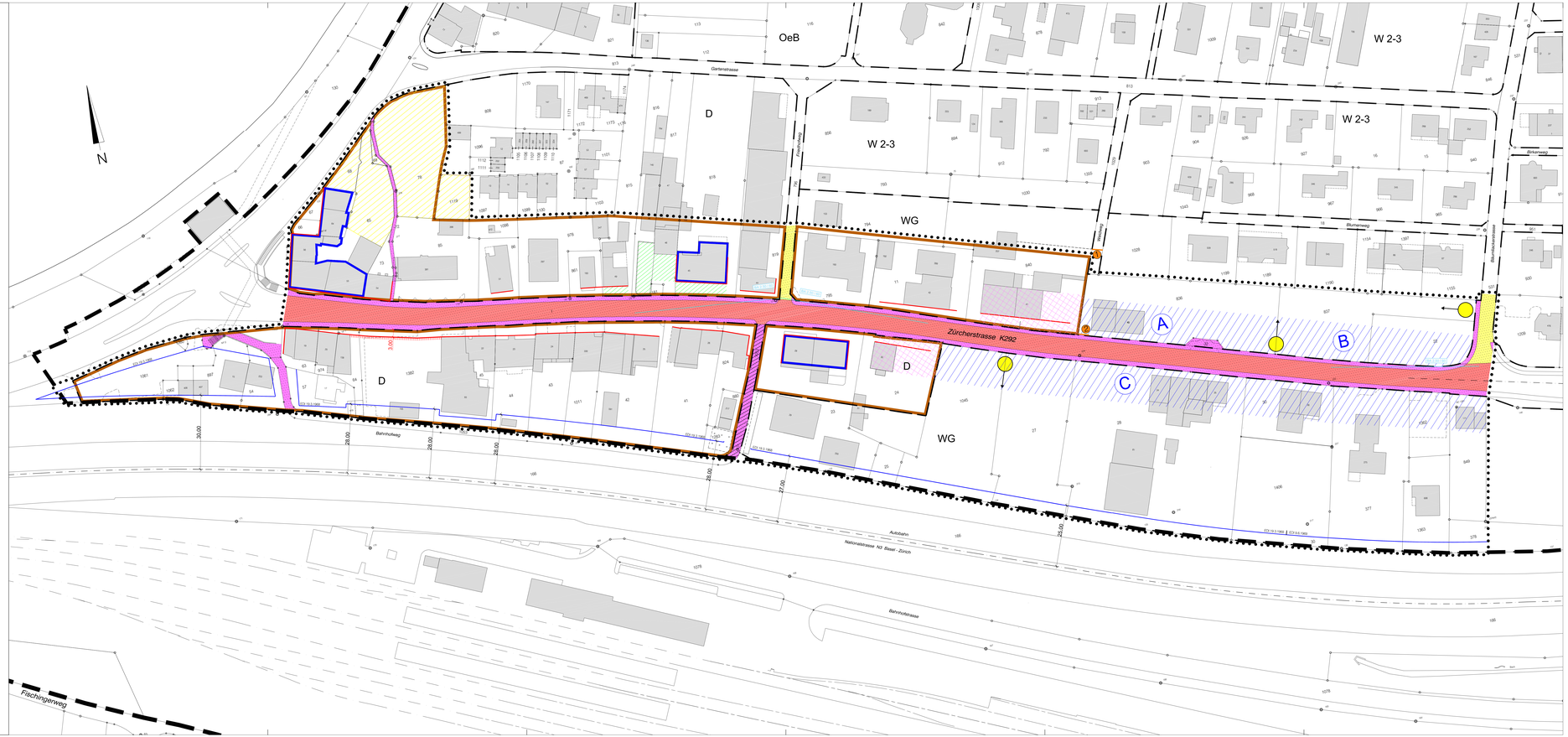
§ 6
Die im Plan bezeichneten schützenswerten Vorgärten und Vorplätze sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Terrainveränderungen

§ 7
Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind Terrainaufschüttungen und Wälle nicht zugelassen.

Schutzbereiche A, B und C

§ 8
1 Die Schutzbereiche A, B und C bezwecken den Lärm- und Ortsbildschutz entlang der Zürcherstrasse.
2 Innerhalb der Schutzbereiche A und B sind vor Eingabe eines Baugesuches im Rahmen eines Vorprojektes die geplanten Lärm- und Sichtschutzmassnahmen aufzuzeigen. Die Planungs- und Ausführungsarbeiten haben aufgrund eines neutralen Fachgutachtens zu erfolgen.
3 Innerhalb des Schutzbereiches C sind bauliche Massnahmen in Form von Wänden und dgl. verboten. Im unbebauten Teil müssen Hochbauten eine Gebäudelänge von mindestens 15 m aufweisen und dürfen nicht im ungesetzlichen Strassenabstand zur K292 liegen.

Inkrafttreten

§ 9
1 Der Gestaltungsplan "Zürcherstrasse" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.
2 Die kommunalen Überbauungspläne "Bäumliacker" vom 19. Dezember 1979 und "Zürcherstrasse" vom 21. Juni 1985 werden aufgehoben.