



Gemeinde

Thalheim

Kommunaler Ueberbauungsplan

Hauptli-Geissacher

Spezial-

Bauvorschriften

vom 9. Dezember 1988

Definitive Fassung

Stand 16.03.1990

Die Einwohnergemeinde Thalheim erlässt, gestützt auf § 145 Abs. 1 und 3 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG), die nachstehenden

S P E Z I A L B A U V O R S C H R I F T E N

§ 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Spezialbauvorschriften beziehen sich auf die Einfamilienhauszone E2 im Bereich des Kommunalen Ueberbauungsplanes "Häuptli-Geissacher".

Diese Spezialbauvorschriften sind nicht anwendbar auf Bauten, die vor Inkrafttreten des Ueberbauungsplanes erstellt wurden.

§ 2 Eingliederung

Das Gebiet "Häuptli-Geissacher" liegt an landschaftlich exponierter Lage und befindet sich gemäss Zonenplan zum grossen Teil in der Umgebungsschutz- und teilweise in der Objektschutzzone des Dorfkerns. Die Bauten sind besonders sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern. Terrassenhäuser sind nicht gestattet.

§ 3 Gebäudestellung und Dachgestaltung

Gebäudelängsseite und Firstrichtung müssen senkrecht zur Falllinie des Hanges liegen.

Zugelassen sind Sattel- oder Walmdächer.

Die Dacheindeckung hat mit braunen Ton- oder Betonziegeln zu erfolgen ¹⁾

§ 4 Gebäudeabmessungen

Zulässig sind talseits max. 2 Geschosse, bergseits max. 1 Geschoss. Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, sofern die Ausbaulimiten gemäss § 47 Abs. 4 der Bauordnung eingehalten werden.

Gebäudehöhe : max. 6,50 m
Firsthöhe : max. 8,50 m

§ 5 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich der Umgebung anzupassen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist bewilligungspflichtig. Auffallende Farbtöne sind nicht gestattet. Vor der Bauausführung sind dem Gemeinderat Farbmuster vorzulegen. Die talseitige Fassade soll so gegliedert sein, dass grössere zusammenhängende Wandflächen vermieden werden.

1) Eingefügt durch Beschluss des Grossen Rates vom 12.12.1989

§ 6 Terraingestaltung und Bepflanzung

Die Eingriffe in das bestehende Gelände sind so gering wie möglich zu halten. Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wo möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbau-methoden anzuwenden.

Eventuelle Stützmauern entlang der K 474 und im übrigen Bereich des Ueberbauungsplanes sind als unverputzte Bruchsteinmauern aus Juragestein auszuführen.

Mit dem Bauprojekt ist dem Gemeinderat ein Bepflanzungsplan vorzu-legen. Dieser hat zu enthalten:

- Die Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen. Zu empfehlen sind auch Hochstammobstbäume.
- Die alten, zu erhaltenden Bruchsteinmauern oder deren Ersatz aus nicht verputzten Kalksteinen.

§ 7 Parkierung

Auf der Talseite der Häuptlistrasse (Str. Nr. 1) kann die Garage ungeachtet der Baulinie bis auf 2,00 m an den neuen Strassenrand gestellt werden, vorausgesetzt, die Garage ist parallel zur Stras-se angeordnet.

Der Garagenvorplatz - gemessen von der Garageneinfahrt parallel zur Strasse - muss mindestens 6 m Länge aufweisen. Dabei darf der Schnittpunkt Garagenfassade / Dachfläche max. 2.20 m über dem Strassenrand liegen.

§ 8 Bauausführung

Der Beschluss zur Ausführung der im Ueberbauungsplan vorgesehenen gemeinsamen Anschlüsse an die K 474 richtet sich nach § 22.2 BauG.

Die Gemeinde erstellt die Anschlüsse aufgrund eines Beitragsplanes des Gemeinderates gemäss § 32 BauG zulasten der beteiligten Grund-eigentümer.

Das Gebiet "Häuptli-Geissacher" ist von archäologischem Interesse. Spätestens 5 Wochen vor dem Beginn von Bodeneingriffen (Abhumu-sierung, Aushubarbeiten) ist die Aarg. Kantonsarchäologie in Brugg zu benachrichtigen.

§ 9 Verhältnis zur Bauordnung

Soweit durch die Spezialbauvorschriften keine abweichenden Regelun-gen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch

den Grossen Rat in Kraft. Sie bedürfen der Annahme durch die Gemeindeversammlung.

Diese Spezialbauvorschriften sind von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 1988 beschlossen worden.

Im Namen der **Gemeindeversammlung:**

GEMEINDERAT THALHEIM

Der Gemeindeammann:

sig. M. Wernli

Der Gemeindeschreiber:

sig. R. Wernli

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom 12. September 1989.

Im Auftrag des **Grossen Rates:**

Der Staatsschreiber: