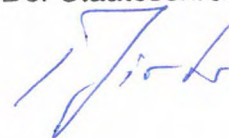


Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Januar 2002

Gestaltungsplan Rütiweg

Der Staatsschreiber:

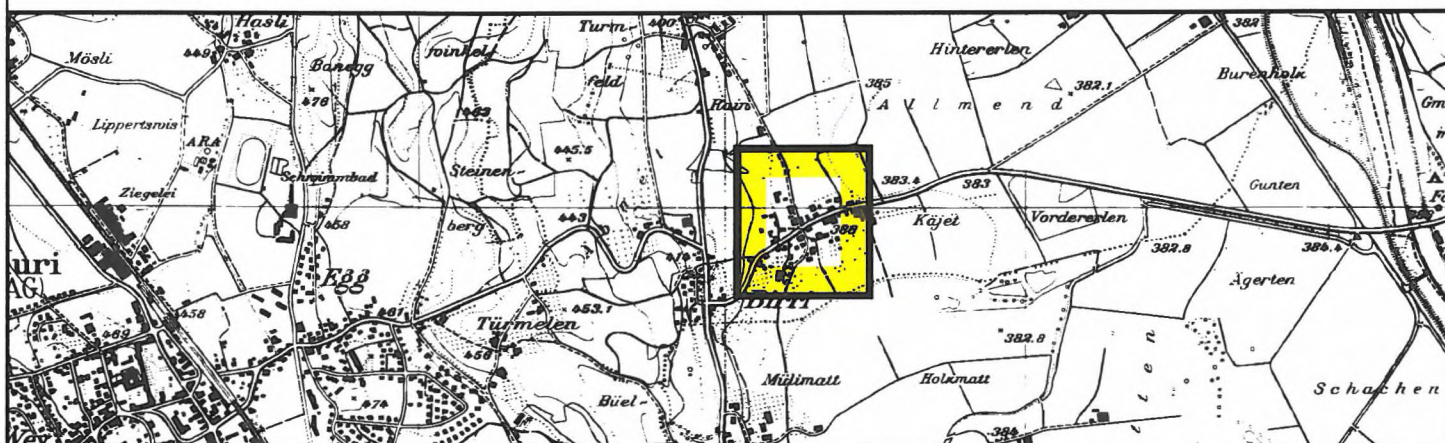


gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplan:
- Situationsplan 1:500

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



KOHLI + PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Gewerbering 12, 5610 Wohlen

Tel: 056 / 621 93 91
Fax: 056 / 621 05 20
E-Mail: info@kohli-partner.ch
www.kohli-partner.ch

Datum

Entw.

Gez.

Format

Plan Nr.

14.6.2000

KO

BO

A4

2

rev. 15.1.2001

rev. 29.5.2001

Mitwirkungsbericht vom: 29. Mai 2001 (s. Planungsbericht)

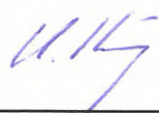
Vorprüfungsbericht vom: 31. Juli 2001

Öffentliche Auflage vom: 10. September 2001 bis: 9. Oktober 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. Oktober 2001

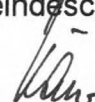
Der Gemeindeammann:

U. Küng



Der Gemeindegemeinschreiber:

A. Käser



Genehmigungsvermerk:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

Zweck des
Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die
Aufwertung des Dorfteiles Unter-Birri durch

- die Ergänzung der frei werdenden Bauflächen
mit ortstypischen Baukörpern im Sinne der Bau-
und Nutzungsordnung
- die Schaffung eines Dorfplatzes
- das Entstehen minimaler Strassen- und
Einfahrtsfläche
- die zweckmässige und effiziente Erschliessung
des westlichen Parzelle Nr. 269 und 270

Art. 2

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete
Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grund-
ordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts
Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der
Bauordnung der Kernzone KE.

Art. 5

Genehmigungsinhalt

Der Gestaltungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt:

- Baufelder A , B und C
- Gebäudeschnitte für die Gebäude A und B
- Rampe zum Parkierungsgeschoss
- Zwangsbaulinien / Eingangsbereiche
- Strassen- und Weglinien
- Strassenraum und Dorfplatz
- Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- Sichtzonen
- Bäume
- Gestaltungsplanperimeter

Art. 6

Baufelder A und B

Die Gebäude A und B mit den typischen Gebäudeschnitten sind gemäss dem Situationsplan zu platzieren.

Anbauten, Lauben, Balkone usw. an die Gebäude A und B sind nur in den 3 m breiten seitlichen Pufferzonen gestattet. Zugelassen sind dagegen Gebäudeeinschnitte im Grundriss.

Die nötige Anzahl Abstellplätze ist in den Parkierungsgeschossen anzubieten. Oberirdisch sind lediglich Besucherabstellplätze zulässig. Diese sind längs der Grindelstrasse und dem Rütiweg anzusiedeln.

Art. 7

Baufelder C

Die Baufelder C bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Hochbauten (Wohnbauten) maximal überbaubare Fläche.

Bei Baufeldern mit Zwangsbaulinien sind die Gebäudefassaden auf die Letzteren zu setzen.

Art. 8

Eingangsbereiche

Die Eingangsbereiche dienen ausschliesslich der Erschliessung der Bauten inkl. der dazugehörigen Einrichtungen. Klein- und Anbauten sind nicht zulässig.

Art. 9

Grenzmauern mit Anbau
(Schöpfe)

Die Grenzmauer mit den östlichen Anbauten auf Parz. Nr. 269 soll als Immissionsschutz gegenüber der Parkplatzzufahrt des Restaurants Linde dienen.

Massgebend sind die Baumasse für Klein- und Anbauten der A BauV mit Ausnahme der Gebäudegrundfläche.

Art. 10

Strassenraum und Dorfplatz

Mit der jeweiligen Baugesuchseingabe ist der Strassenraum resp. Dorfplatz samt den Oberflächenbelägen zu definieren.

Art. 11

Bäume

Entlang der Kantonsstrasse 261 sind Bäume (gemäss Richtlinien der Abteilung Tiefbau) zu pflanzen.

Art. 12

Versickerung von Dach-
und Sickerwasser

Das Dach- und Sickerwasser der Überbauung ist versickern zu lassen oder an die Sauberwasserleitung in der KS 261 anzuschliessen.

Art. 13

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

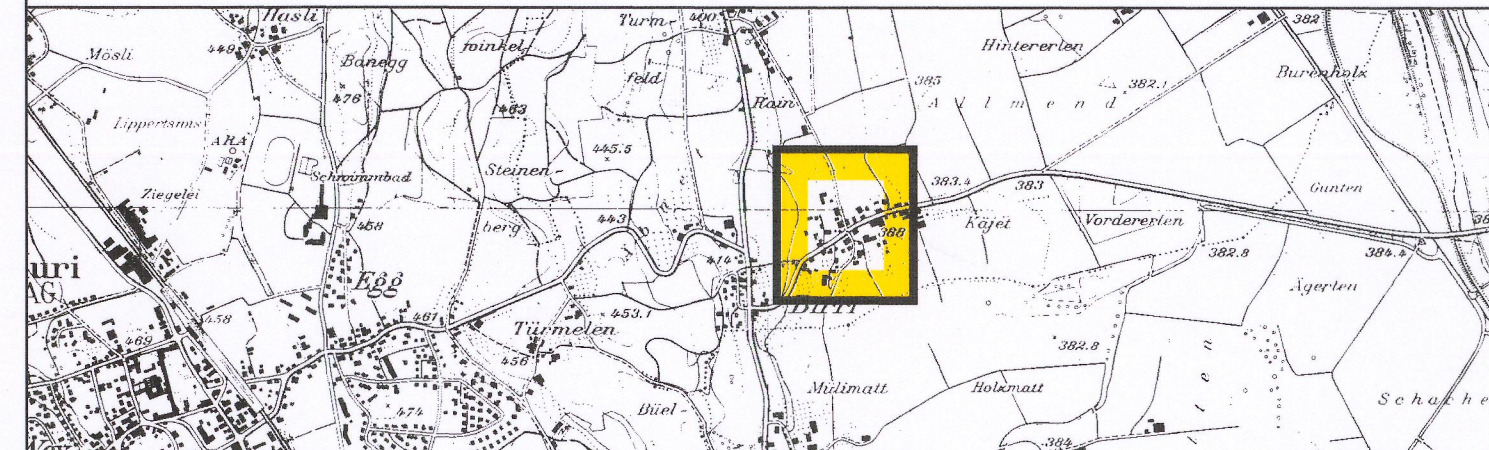
Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Januar 2002



Situationsplan 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



 KOHL + PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewerberg 12, 5610 Wahlen	Tel: 056 / 621 93 91 Fax: 056 / 621 05 20 E-Mail: Info@kohl-partner.ch www.kohl-partner.ch	Datum 9.6.2000	Entw. KO	Gez. BO	Format 30 x 94,5	Plan Nr. 1
--	--	---------------------------	---------------------	--------------------	-----------------------------	-----------------------

A Käser

Genehmigungsvermerk

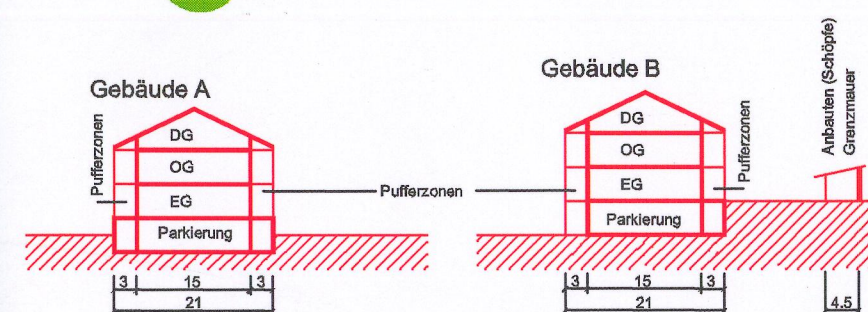
Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

- | | | |
|---|------|--|
|  | rot | Baufelde A u. B |
|  | rot | Baufelder C |
|  | rot | Zwangsbaulinie / Eingangsbereiche |
|  | rot | Strassen- / Weglinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG) |
|  | blau | Strassenraum und Dorfplatz |

Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.

- | | | |
|---|------|-------------------------------|
|  | gelb | Rampe zum Parkierungsgeschoss |
|  | grün | Bäume |



Gebäudeschnitte

- schwarz Gestaltungsplanperimeter

	gelb	Erschliessungsstrasse ES
	dunkelgrau	Bestehende Strassen / Wege
	schwarz	Zonengrenze
	violett	Substanzschutz
	blau	Volumenschutz
	gelb	Wegkreuz denkmalgeschützt
	grün	best. Bäume
	gelb	denkmalgeschütztes Bildstöckchen

