



Gestaltungsplan «Rütiacker Ost»

Lenzburg-Strasse Parz. Nr. 114/117/2502

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau

Departement

Bau, Verkehr und Umwelt - Situation 1:500

Abteilung Raumentwicklung

Weiterer Bestandteil ist:

Uebersichtsskizze



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Februar 2006

Der Staatsschreiber:

Vorprüfungsbericht vom: 17.06.2005

Oeffentliche Planaufgabe vom: 23.08.2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 19. Dez. 2005

Der Gemeindeammann: H. Pau

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. :

bis: 21.09.2005

Der Gemeindeschreiber:

AUT

Datum:

Der Staatsschreiber:



Della Giacoma & Krummenacher
Architekten SIA ETH
Mittelgäustrasse 33
4616 Kappel
T: 062 209 22 00
F: 062 209 22 10
e-mail: info@arch-team.ch
Internet: www.arch-team.ch

Datum: 08.06.2005

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher gestalterischer Qualität, sowohl bezüglich der Wohneinheiten wie der Umgebungsgestaltung.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rote, punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsrechts.

§ 4 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer über das Gestaltungsplangebiet beträgt maximal 0.8.

§ 5 Dachgestaltung

Gestattet sind ausschliesslich Flach- oder leicht geneigte Pultdächer bis 4°. Dächer sind, soweit sie nicht als Terrassen gestaltet sind, mit einer naturnahen, extensiven Dachbegrünung zu versehen.

§ 6 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Bauten im Bereich mit überschrittenen Planungswerten haben mit lärmgerechten Grundrissen sicherzustellen, dass alle lärmempfindlichen Räume in Wohnungen über Fenster belüftet werden können, die nicht ausschliesslich zur Strasse hin orientiert sind. Ausgenommen sind Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern. Diese dürfen im Sinne von Art. 30 LSV ein Zimmer aufweisen, welches zur Strasse hin orientiert ist.

§ 7 Erschliessung

Die gesamte Ueberbauung ist über eine im Gestaltungsplan bezeichnete Einfahrt ab der Lenzburgstrasse zu erschliessen.

Die Erschliessung des Teilgestaltungsplanareals «Rütiacker West» ist durch ein Mitbenützungsrecht an der Hauptverkehrserschliessung des Teilgestaltungsplanareals «Rütiacker Ost» zu gewährleisten.

Die im Gestaltungsplan bezeichnete öffentliche Fuss- und Radwegverbindung ist mittels einer vor Baubeginn zu errichtenden Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Buchs zu sichern.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Erschliessungsdetails sind im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

§ 8 Bereich für Bepflanzung mit Alléebäumen

Entlang der Lenzburgstrasse ist eine Allée aus hochstämmigen Bäumen zu pflanzen.

§ 9 Freiflächen

Freiflächen dienen privaten Grünflächen, Veloabstellplätzen, Gebäudezugängen, internen Fussweg- und Fahrverbindungen, Spielbereichen und Plätzen, sowie der Zufahrt von Notfall- und Anlieferungsfahrzeugen.

Die gesamte Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Das Oberflächenwasser ist mehrheitlich der Versickerung zuzuführen (Retentionsmulde). Die detaillierte Umgebungsgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10 Baubereiche

Hochbauten inkl. Balkone sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Mantellinien der Baubereiche zulässig. In den Baubereichen A,B und C ist zwingend eine Unterteilung in je zwei Gebäude vorzunehmen, wobei mindestens der gesetzliche Gebäudeabstand (10 m, für Hauptwohnseiten 15 m) einzuhalten ist.

Tiefbauten sind im ganzen Geltungsbereich unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14m.

§ 11 Parkierung

Die Parkierung für Bewohner ist über eine Tiefgarage mit gemeinsamer Einfahrt für die gesamte Ueberbauung, gem. Eintrag im Situationsplan zu lösen.

Die oberirdische Parkierung und deren Erschliessung ist nur für Besucherparkplätze auf den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

§ 12 Sichtzone

Sichtzonen haben den Bestimmungen von § 45 Abs. 1 ABauV (Allgemeine Verordnung zum Baugesetz, vom 23. Feb. 1994) zu entsprechen.

§ 13 Abfallbeseitigung

Die Bereitstellung von Siedlungsabfällen hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichend abgeschirmte Sammelplätze für Container vorzusehen und entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe und die Abfuhr einzurichten.

§ 14 Archäologische Fundstellen

Im Gebiet Rütiacker liegt eine archäologische Fundstelle aus der Jungsteinzeit. Sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe (insbesondere Abhumusieren, Erschliessungsarbeiten und Baugruben) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde der Kantonsarchäologie in Brugg anzumelden und von der Bauherrschaft spätestens zwei Arbeitstage im Voraus mitzuteilen.

Orientierende Beilagen sind

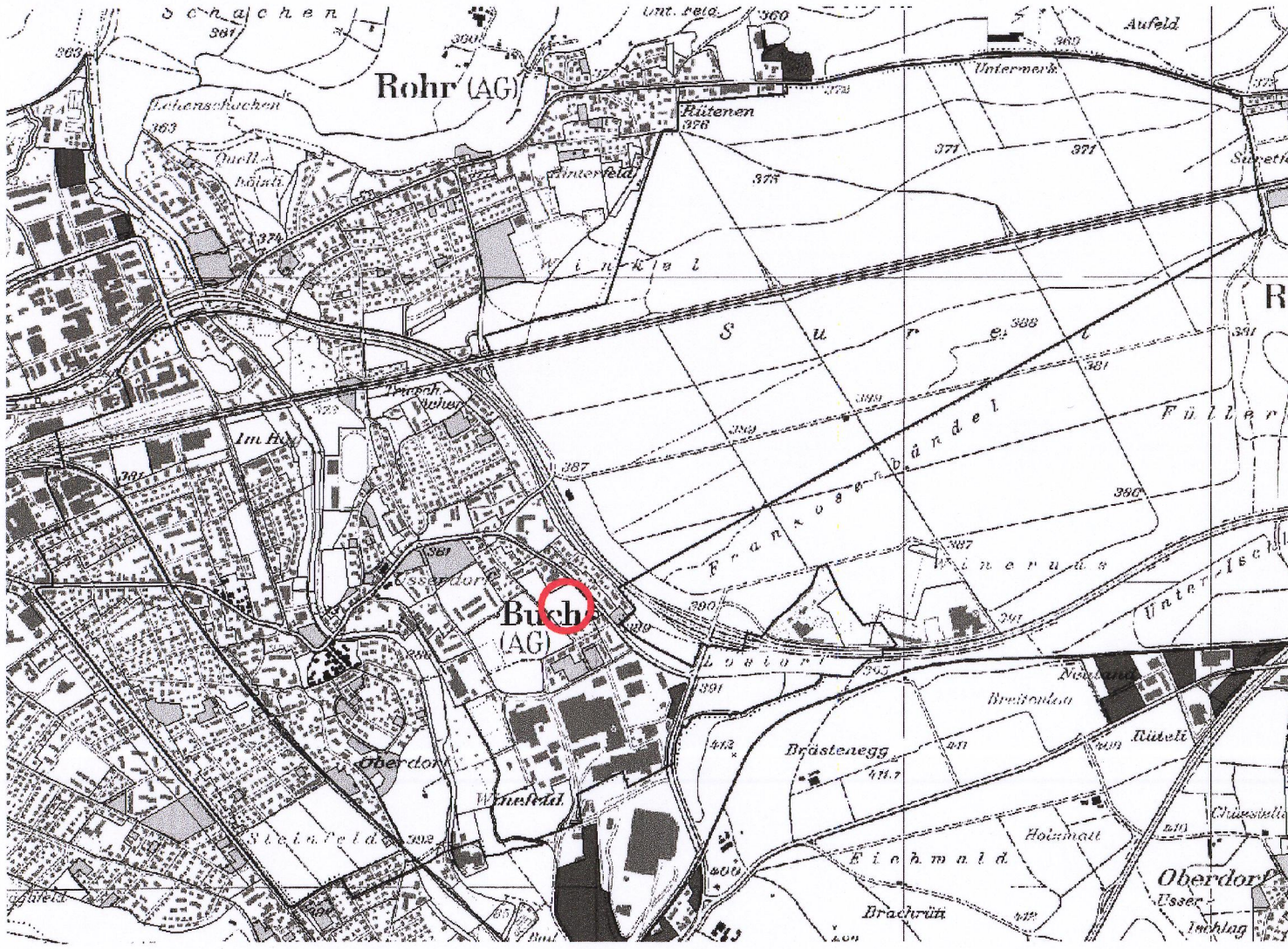
- Planungsbericht
- Lärmschutzgutachten

Gestaltungsplan «Rütiacker Ost»

Lenzburg-Strasse Parz. Nr. 114/117/2502 Gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

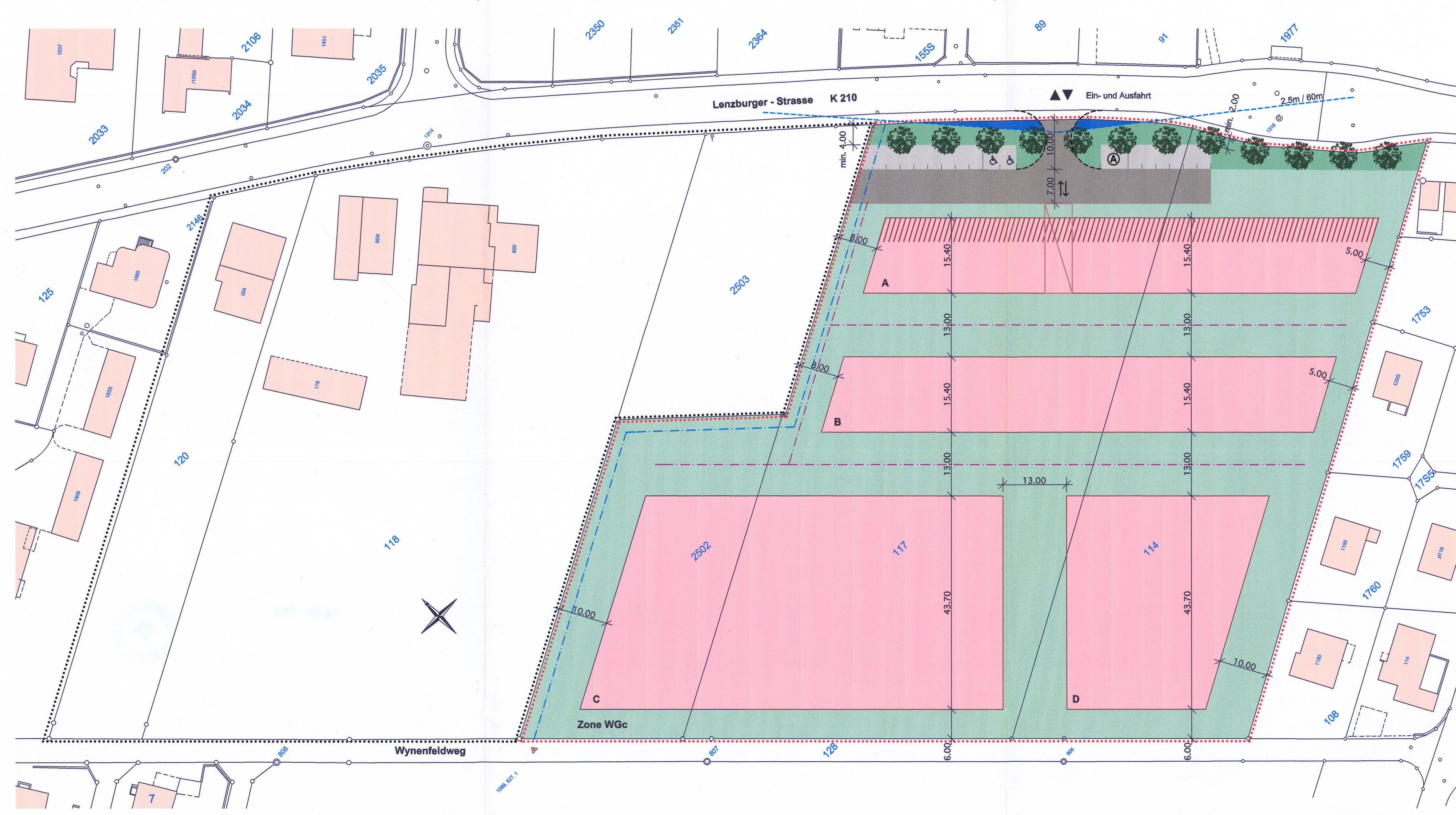
Übersichtsskizze



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Februar 2006

Vorprüfungsbericht vom: 17.06.2005
Öffentliche Planaufgabe vom: 23.08.2005
Beschluss vom Gemeinderat am: 19. Dez. 2005
Der Gemeindevorstand: H. Zan
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. :
Der Staatsschreiber: [Signature]
Datum: [Signature]
Der Staatsschreiber: [Signature]

Plan Nr.: 27-04-2004
Format: 35/105
Datum: 08.06.2005
Mst.: 1:500
Della Giacomini & Krummenacher
Architekten SIA ETH
Mittelgässli 33
4616 Kappel
T: 062 209 22 00
F: 062 209 22 10
e-mail: info@arch-team.ch
Internet: www.arch-team.ch



- Genehmigungsinhalt**
- Geltungsbereich für Gestaltungsplangebiet «Rütiacker Ost»
 - öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (schematisch), die genaue Lage und Abmessungen werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.
 - interne Verkehrserschliessung für Anlieferungs- und Notfallfahrzeuge (schematisch), die genaue Lage und Abmessungen werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.
 - ▲▼ Ein- und Ausfahrt
 - Baubereich für Hochbauten inkl. Balkone
 - Bereiche für Besucherparkplätze. Die genaue Lage und Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt
 - Bereich für die interne Hauptverkehrserschliessung (siehe § 7 Sondernutzungsvorschriften)
 - Freifläche
 - Sichtzone
 - Bereich für Bepflanzung mit Alléebäumen
 - Bereich mit Lärmschutzmassnahmen (§ 6 Sondernutzungsvorschriften)
 - ↔ Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle. Die Planung der Einstellhalle erfolgt im Baugesuchsverfahren
- Orientierungsinhalt**
- Geltungsbereich für separates Gestaltungsplangebiet «Rütiacker West»
 - Vorschlag für Lage der Tiefgarageneinfahrt (§ 11 Sondernutzungsvorschriften)
 - Vorschlag für 16 Besucherparkplätze inkl. Behindertenparkplätze
 - Ⓐ Abfallsammelstelle