

Gestaltungsplan Obermatte
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil: Situationsplan 1 : 500

Planungsbericht vom: 15.05.2006
Öffentliche Auflage vom 31.01.2006

Vorprüfungsbericht vom: 16.01.2006
bis 01.03.2006

Beschlossen vom Gemeinderat am:
Der Gemeindeammann:

10.07.2006
Der Gemeindeschreiberin:

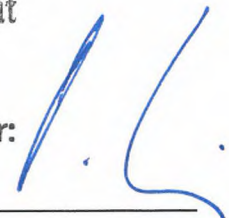
H. Rau

C. Bland

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Oktober 2006

Der Staatsschreiber:



Inhalt

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Bestandteile
- Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung
- Art. 4 Baufelder
- Art. 5 Erschliessung, Parkierung, Wege
- Art. 6 Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Art. 7 Lärmschutz
- Art. 8 Umgebungsgestaltung

Art. 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan Obermatte soll eine Überbauung mit hohem Wohnwert und gemeinschaftlicher Erschliessung mit besonderer Rücksicht auf die Lärmexponierte Lage sicherstellen.

²Nicht störende Gewerbenutzungen gemäss § 19 Abs. 1 BNO sind zulässig.

Art. 2

Bestandteile

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- der Situationsplan 1 : 500
- diese Sondernutzungsvorschriften

² Der Erläuterungsbericht, das Lärmgutachten und die Querprofile 1:500 enthalten weitere Hinweise und Informationen.

Sie sind nicht verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplanes

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Erlasse von Bund, Kanton und Gemeinde, insbesondere das Baugesetz und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Buchs.

Art. 4

Baufelder A - E

¹ Hochbauten mit anrechenbaren Geschossflächen sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder A – E zulässig.

Geschossflächen
Gebäudehöhe

² In den einzelnen Baufeldern sind anrechenbare Geschossflächen und Gebäudehöhen wie folgt zulässig:

Baufeld	anrechenbare Geschossfläche, max.	Gebäudehöhe max.
A	2660 m ²	14 m
B	2645 m ²	14 m
C	685 m ²	10 m
D	1615 m ²	10 m
E	1270 m ²	10 m
F	-	3.5m
Total*	8875 m ²	

* Das Total entspricht einer Gesamtausnützung von 0.8

Dachgestaltung in den Baufeldern A - E 3 Über der max. zulässigen Gebäudehöhe ist ein Attikageschoss gemäss § 16a AbauV zulässig.
Es sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit max. 10° Neigung zugelassen.

Baufeld F 4 Im Baufeld F sind lediglich unbewohnte Gebäude mit nicht lärmempfindliche Räumen und Gemeinschaftsräume zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt max. 3.5 m und die Firsthöhe max. 4.5 m
Die Geschossflächen zählen nicht zur Ausnützung.

Unterstände 5 Wo es im Situationsplan bezeichnet ist, sind ausserhalb der Baufelder Velounterstände und überdeckte Spiel- und Aufenthaltsbereiche zulässig

Art. 5

Zufahrt 1 Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt via die Gemeindestrassen Obermattweg und Suhrenmattweg/ Pilatusstrasse (Rohr) über die im Situationsplan bezeichneten Zufahrten.

Parkierung 2 Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen sind sämtliche Pflichtparkplätze in unterirdischen Garagen unterzubringen. Der ausserhalb der Baufelder dafür zulässige Bereich ist im Situationsplan bezeichnet.

Besucherparkplätze 3 Parkplätze für Besucher sind oberirdisch, entsprechend der Festlegung im Situationsplan anzuordnen.

Fuss- und Radwege 4 Wo es im Situationsplan bezeichnet ist, sind Fuss- und Radwege zu erstellen. Deren Breite, Linienführung und Detailgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt. Sie sind so zu gestalten, dass sie auch als Notzufahren für Zubringerdienst und Feuerwehr dienen.

Bestehende Werkleitungen 5 Für die im Situationsplan eingezeichneten Wasser- und Kanalisationsleitungen wird ohne Grundbucheintrag und entschädigungslos das Durchleitungsrecht gewährt. Müssen diese im Rahmen der Realisierung der Überbauung verlegt werden, hat dies auf Kosten der Baugesuchsteller zu erfolgen.

Art. 6

Gestaltung der Bauten
und Anlagen

1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Landschaftsbild entsteht.

2 Insbesondere sind folgende Anforderungen zu erfüllen.

- Gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume.
- Gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme, gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.
- Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.
- Behindertengerechtes Bauen.

Art. 7

Lärmschutz

1 Die Summe aller Dämpfungen muss, bezogen auf den Quellenwert (Lr, e) der Bahnlinie Aarau-Lenzburg, mindestens 29 dB(A), bezogen auf den Quellenwert der Kantonsstrasse K110, T5, mindestens 27 dB(A), betragen.

2 Bei lärmempfindlichen Räumen mit mehreren Fenstern müssen die Anforderungen nach Abs. 1 mindestens vor einem Fenster erfüllt sein.

3 Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren ein Zimmer pro Wohnung, gesamthaft maximal 10 Zimmer, von der Einhaltung der Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 ausnehmen (Anwendung der Ausnahmen für kleine Teile, gemäss Art. 30 LSV). Die Anforderungen an Baubewilligungen in Lärmbelasteten Gebieten gemäss Art. 22 USG und 31 LSV sind zu beachten.

4 Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen nach Abs. 1 bis 3 nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und, wenn nötig, Nachbesserungen verlangen.

Art. 8

Umgebungsgestaltung 1 Im Baubewilligungsverfahren ist ein detaillierter Umgebungsplan für das ganze Areal einzureichen.
Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung (Übereinstimmung mit Art. 6. Abs. 2) kann der Gemeinderat externe Fachleute beziehen.

2 Entlang des Suhrenmattweges und im Bereich der Besucherparkplätze sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Art. 9

Altlasten,
Archäologische Fundstellen

1. Die Standortbelastung und Überbaubarkeit nach Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV. SR 814.680) ist anhand einer Voruntersuchung (Art. 7 AltIV) zu prüfen.
2. Das Gestaltungsplan-Areal liegt möglicherweise im Bereich einer Archäologischen Fundstelle. Spätestens während des Baubewilligungsverfahrens sind in Absprache mit der Kantons-Archäologie in Brugg Sonderschnitte zu initiieren.

Art. 10

Inkrafttreten Genehmigung

1. Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

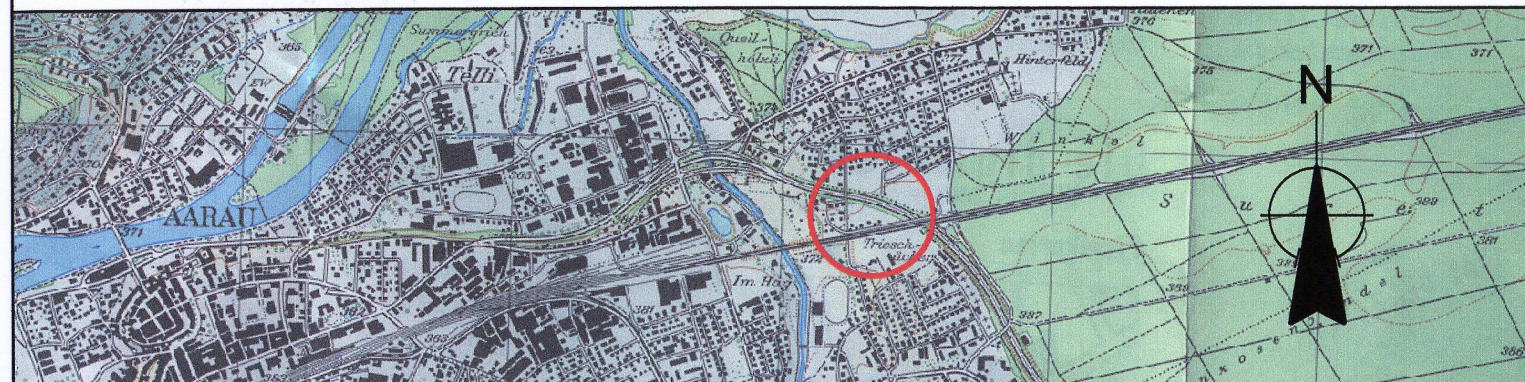
Gestaltungsplan "Obermatte"

Situationsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Oberlunkhofen, 25.08.05
Rev. 19.01.06
Plan Nr.03.15 15.05.06Beeler Bauplaner AG
Dorfplatz
8917 Oberlunkhofen

Vorprüfungsbericht vom: 16.01.2006

Öffentliche Auflage vom: 31.01.2006

Beschlossen vom Gemeinderat

bis: 01.03.2006

am: 10.07.2006

Der Gemeindeammann:

H. Jau

Der Gemeindeschreiber:

C. Bland

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Oktober 2006

Der Staatsschreiber:

112

LEGENDE

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt:

- rotbraun
- hellgelb
- hellviolett

- schwarz
- schwarz
- schwarz
- grün

- (P)
- (V)
- (E)

- rot
- grün

Baufelder A - F

Zufahrt für motorisierter Verkehr

Bereich für Fussweg/Radweg
Deren Breite, Linienführung und Detailgestaltung
wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt

Perimeter des Gestaltungsplanes

Bereich Tiefbauten

Spielplatz / Gemeinschaftsflächen

Spielwiese oder Schrebergarten

Bereich Besucher- Parkplätze

Velounterstände

Entsorgungsplätze

Baulinie für Fuss- und Radwegverbindung, 3.00m Grenzabstand

Hochstämmige Bäume, genaue Lage nach detaillierter Umgebungsplan

2. Orientierungsinhalt

- blau
- grau
- hellgrün
- dunkelgrün
- rot
- blau

Bestehende Baulinie entlang Aaretalstrasse T5
Genehmigt vom Grossen Rat am 13.01.1987

Bestehende Strassen/ Wege

Grünstreifen, Bepflanzte Flächen

Bestehende Hecke längs T5, Schutzobjekte

Bestehende Kanalisation (Mischsystem)

Bestehende Wasserleitung

