



Kanton Aargau
Gemeinde Oberlunkhofen

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. März 2002

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan "Chileweg-Lätten"

gem. § 21 BauG

Sondernutzungs- vorschriften

Mitwirkungsbericht vom: 21. 1. 2002

Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2001

Öffentliche Planaufgabe vom: 30. Juli bis 28. August 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. Januar 2002

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

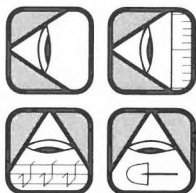
Advokatur + Notariat Haller

Kirchbühlstrasse 4, 5630 Muri AG

Tel. 058 675 10 20

02/516

Januar 2002



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Tel. 056 / 282 31 53 · Fax 056 / 282 45 19 · www.ingsenn.ch · ingsenn@ingsenn.ch

Gestaltungsplan "Chileweg-Lätten" Sondernutzungsvorschriften

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck

Gestaltungsplan, Querprofile und Sondernutzungsvorschriften bezwecken die verkehrsberuhigte Erschliessung des Quartiers im Planungsperimeter mit Strassen, zweckmässige Überbauung und Sicherstellung des Lärmschutzes.

Art. 2 Genehmigungsinhalt

Der Gestaltungsplan, die Querprofile und die Sondernutzungsvorschriften haben folgenden Genehmigungsinhalt:

- Baulinie für Hauptbauten
- Baulinie für Nebenbauten
- Baulinie für Tiefbauten „Fussweg“
- Baulinie für Stützmauern und Lärmschutzbauten
- Sichtzonen
- Optionale Erschliessung ab K 262
- Verkehrsberuhigter Ausbau
- Bereich „Sperrung für Durchgangsverkehr“
- Bereiche der Querprofile
- Höhenbeschränkungslinien Nebenbauten und Lärmschutzbauten

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Querprofile 1:100 mit Höhenbeschränkungslinie Nebenbauten und Lärmschutzbauten
- Sondernutzungsvorschriften

II. VERKEHRSBERUHINGUNG MIT SPERRVORSCHRIFTEN

Art. 4 Verkehrsberuhigung

Der Gestaltungsplan gewährleistet den verkehrsberuhigten Ausbau der Rebbergstrasse.

Die Fahrbahnbreite beträgt maximal 5.00 Meter; der Gehwegbereich ist zwischen 1.75 bis 2.00 Meter breit.

Zur Verkehrsberuhigung sind in Anlehnung an das bereits ausgebaute Strassenteilstück „Rebbergstrasse West“ Buchten zu erstellen, die fallweise gemäss separatem Dienstbarkeitsvertrag von den Anstössern für die Parkierung (Anrechnung als zusätzliche Besucherparkplätze), Zufahrten oder als Garten genutzt werden können.

Der Nutzer hat in jede Bucht einen Strassenbegleitbaum zu pflanzen.

Sperrung für Durchgangsverkehr

Die Rebbergstrasse wird grundsätzlich für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Ausnahmen sind:

- Schwerverkehr und sperrige Transporte im Zubringerdienst
- Öffentliche Dienste (Feuerwehr usw.)
- Sonderanlässe oder Notfälle

Massnahmen

Die konkreten Sperrmassnahmen (z.B. Pfosten, Barrieren, Signalisation, usw.) sind von der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren zu verfügen.

III. ABSTANDSVORSCHRIFTEN GEGENÜBER DER K262

Art. 5 Baulinien

Der Gestaltungsplan enthält Baulinien für:

- Hauptbauten
- Nebenbauten
- Tiefbauten „Fussweg“
- Stützmauern und Lärmschutzbauten

Art. 6 Baulinie für Hauptbauten

Hauptbauten (Wohn- und gemäss Bauzone zulässige Gewerbebauten) können bis an die Baulinie für Hauptbauten (rot) erstellt werden.

Art. 7 Baulinie für Nebenbauten

Unbewohnte Nebenbauten – z.B. Carports, Garagen, Abstellräume, Infrastrukturanlagen – können bis an die Baulinie für Nebenbauten (rosa) und, wenn als integrierte Lärmschutzbaute ausgestaltet, bis 2.50 Meter an den projektierten Strassenrand (Fahrbahnrand) der K262 gebaut werden. Die Baulinie für Stützmauern und Lärmschutzbauten (grün) ist aber jedenfalls einzuhalten.

Die maximale Höhe der Nebenbauten wird für die Abschnitte Nord, Mitte und Süd durch die Höhenbeschränkungslinie Nebenbauten und Lärmschutzbauten mit den Querprofilen 10, 14 und 15 festgelegt.

Art. 8 Baulinie für Tiefbauten „Fussweg“

Tiefbauten (z.B. Parkplätze, unterirdische Garagierung) können bis zur Baulinie Tiefbauten „Fussweg“ (Abstand 0.50 Meter von der Fusswegparzelle 169) erstellt werden.

Art. 9 Tiefbauten hinter Baulinie Stützmauern

Im Bereich der Baulinie für Tiefbauten und Lärmschutzbauten können Tiefbauten bis 2.50 Meter an den projektierten Strassenrand (Fahrbahnrand) der K262 gebaut werden. Die Baulinie für Stützmauern und Lärmschutzbauten (grün) ist aber jedenfalls einzuhalten.

Art. 10 Baulinie für Stützmauern und Lärmschutzbauten

Stützmauern bis 3.00 Meter Höhe (in der Regel Steinkorbmauern begrünt) können an die Baulinie für Stützmauern und Lärmschutzbauten, in der Regel im Abstand von einem Meter ab projektiertem Strassenrand (Fahrbahnrand) der K 262 erstellt werden.

Lärmschutzbauten auf den Stützmauern oder auf gewachsenem Terrain können bis 2.50 Meter an den projektierten Strassenrand (Fahrbahnrand) der K262 gebaut werden. Die Baulinie für Stützmauern und Lärmschutzbauten (grün) ist aber jedenfalls einzuhalten.

Die maximale Höhe der Lärmschutzbauten wird für die Abschnitte Nord, Mitte und Süd durch die Höhenbeschränkungslinie Nebenbauten und Lärmschutzbauten mit den Querprofilen 10, 14, 15 festgelegt.

Bei einer unterirdischen Garagen-Erschliessung zur Parzelle 167 ist der Abschluss der Mauern und Lärmschutzbauten so zu planen und auszuführen, dass eine ortsbildverträgliche Lösung entsteht (z.B. Abstufungen).

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 11 Verhältnis zur Grundordnung

Im übrigen gelten die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung und die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.

Art. 12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau in Kraft.

Aufhebung Überbauungsplan

Der kommunale Überbauungsplan „Chileweg-Lätten“ – Gemeindeversammlungsbeschluss vom 14. Dezember 1979, Genehmigung Grosser Rat vom 9. Juni 1980 – wird aufgehoben.

Änderungen

Für Änderungen gilt das Verfahren auf Erlass eines Sondernutzungsplanes.



Gestaltungsplan "CHILEWEG-LÄTTEN"

gemäss Paragraph 21 BauG

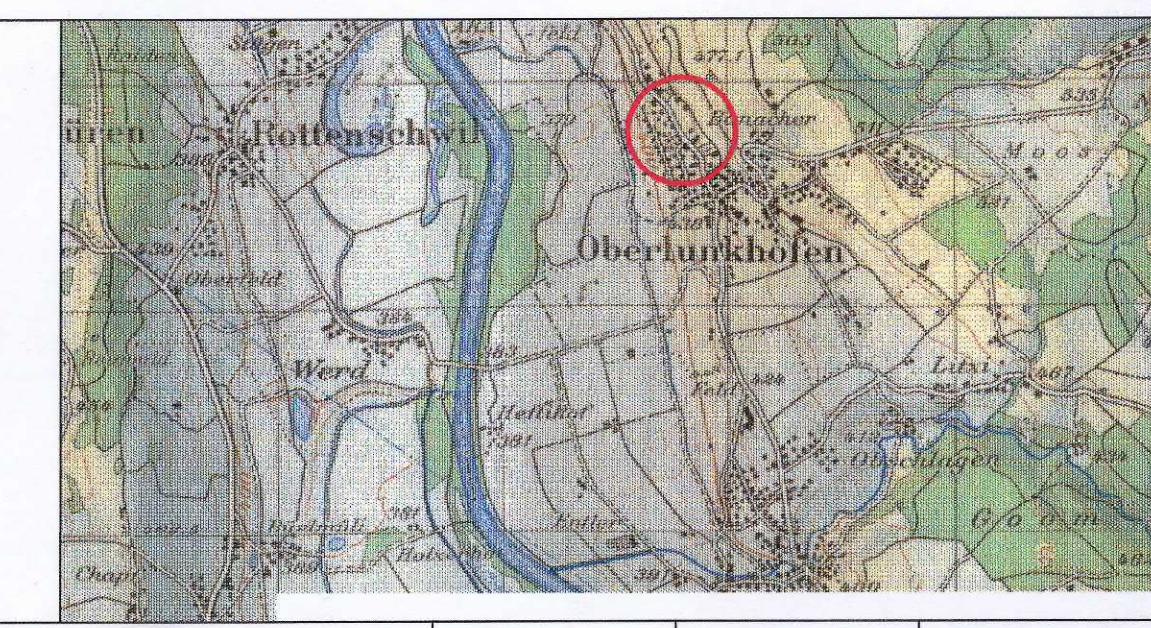
Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften / - Querprofil 1:100

Übersicht:



1 : 50'000



Verfasser: Ingenieurbüro Senn Planung & Tiefbau 5415 Obersiggenthal Tel. 056 / 282 31 53	Datum: 1. 2002	Grösse: 60 x 168	Plan-Nr.: 02/516
	Entwurf: RW	Geprüft: Co	Ersetzt Plan: 7. 2001

Mitwirkungsbericht vom: 1. 2002
Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2001
Öffentliche Auflage vom: 30. Juli 2001
Beschluss vom Gemeinderat am: 14. 1. 2002
Der Gemeindevorstand:

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. März 2002
Der Staatschreiber:

LEGENDE:

1. GENEHMIGUNGSINHALT

- rot Baulinie für Hauptbauten (SNV Art. 6)
- rosarot Baulinie für Nebengebäude (SNV Art. 7)
- orange Baulinie für Tiefbauten "Fussweg" (SNV Art. 8)
- grün Baulinie für Stützmauern und Lärmschutzbauten (SNV Art. 10)
- blau / rot Baulinie aufgehoben
- hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- dunkelgelb Optionale Erschliessung der unterirdischen Parkierung der Neubebauung auf der Parzelle 167 (Zonen D und W3) sowie der bestehenden Gebäude Nr. 38 und 39 über separaten Anschluss an die K 262.
- gelb Verkehrsberuhigter Ausbau mit maximal 5.00 m Fahrbahnbreite und einem Gehwegbereich mit einer Breite von 1.75 bis 2.00 m. Die Verkehrsberuhigung ist mittels Buchten zu realisieren in Anlehnung an das bereits ausgebaute Strassenteilstück "Rebbergstrasse West". (SNV Art. 4)
- Bereich "Sperrung für Durchgangsverkehr" (SNV Art. 4)
- Bereiche der Querprofile (SNV Art. 9)

2. ORIENTIERUNGSINHALT

- grau bestehende Strassen / Wege
- hellviolett Gehwege / Fusswege
- hellgrau Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsmittel
- schwarz Zonengrenzen
- schwarz Perimeter des Gestaltungsplanes
- braun Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen.
- schwarz Archäologische Fundstellen
- schwarz Projektierte Strassenlinie gemäss Ausbauprojekt vom Mai 1997

