Gemeinde Oberrüti Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Sonnenrain"

gemäss § 21 BauG

- Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

KANTON AARGAU ABTEILUNG RAUMPLANUNG BAUDEPARTEMENT



Mitwirkungsbericht vom: 10.01.2000

Vorprüfungsbericht vom: 10.01.2000

Oeffentliche Auflage vom: 14.02.2000 bis: 14.03.2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28.03.2000

GEMEINDERAT OBERRÜTI

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Mai 2000

Der Staatsschreiber:

Plan Nr. 1036/10

27. Oktober 1999

Wicki & Partner Architekten 6170 Schüpfheim
Telefon 041 484 28 77 Telefax 041 484 27 07
Projektierung, Planung + Ausführung

Inhaltsverzeichnis

§ **1. Allgemeine Bestimmungen**

1 Ziel und Zweck
2 Verhältnis zur Bauordnung
3 Privatrechtliche Regelung
4 Bestandteile und Perimeter

§ **2. Bauvorschriften**

5 Baubereiche
6 Ausnützung / Etappierung / Grenzbaurecht
7 Baulinien
8 Messvorschriften
9 Öffentliches Weg- und Strassennetz, Zufahrtsrechte
10 Parkierung
11 Grünräume
12 Lärmschutz

§ **3. Schlussbestimmungen**

13 Inkrafttreten

Die Einwohnergemeinde Oberrüti erlässt , gestützt auf die §§ 16 ff des Gesetzes über die Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 und die §§ 1 und 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

1 Mit dem vorliegenden Ueberbauungs- und Erschliessungskonzept wird unter Einbezug der vorhandenen Grundordnung eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Dorfstruktur sichergestellt.

2 Durch die gestaffelte Anordnung und dem geschickten und behutsamen Umgang mit dem bestehenden Gelände soll dem Charakter des nördlichen Dorfausganges und der Verkehrslärmsituation entlang der Kantonsstrasse besondere Beachtung geschenkt werden.

3 Die Sondernutzungsvorschriften stellt die Realisierung einer funktionsfähigen und architektonisch abgeschlossenen Ueberbauung sicher.

§ 2

Verhältnis zur Bauordnung

Die Sondernutzungsplanung ergänzt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberrüti. Soweit darin nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

1 Die notwendigen Grenzbereinigungen, die Ausführungen und Kostenaufteilung der Quartierstrassen und Gemeinschaftsanlagen sind mit privatrechtlichen Verträgen sicher zu stellen.

2 Für die Erstellung der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die nötigen Dienstbarkeiten auf den entsprechenden Grundstücken im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundbuchlich sicherzustellen.

3 Die Käufer verpflichten sich, das noch zu erstellende Reglement zum Betrieb und Unterhalt der gemeinsam benützten Anlagen (Erschliessungsstrasse, Einstellhalle, Spielplätze etc.) zu befolgen.

4 Die neue Erschliessungsstrasse (5.00 m) wird nicht von der Gemeinde übernommen.

§ 4

Bestandteile

1 Die Sondernutzungsplanung setzt sich zusammen aus dem Gestaltungsplan sowie den Sondernutzungsvorschriften.

2 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan 1:500 bezeichnete Gebiet. Darin enthalten sind die Parzellen Nr. 175 sowie Nr. 694 - 698.

2. BAUVORSCHRIFTEN

§ 5

Baubereiche

1 Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung derGeschossflächen. Sie ersetzen die allgemeinen Grenz- und Gebäudeabstände.

2 Es sind 3 Baubereiche vorgesehen.
Baubereich 1 umfasst die Parzelle Nr. 175 und 697. In diesem Bereich ist Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Bei der gewerblichen Nutzung darf dies nicht übermässig störend sein. Die Aufteilung Wohnen - Gewerbe erfolgt je nach Bedarf.
Baubereich 2 umfasst die Parzellen Nr. 694 und 695 zu diese Bereich sind zusammengebaute Einfamilienhäuser (Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Bei einer möglichen Gewerbenutzung darf dieses nicht übermässig stören.
Baubereich 3 umfasst die Parzelle Nr. 698. In diesem Bereich sind Ein- und Mehrfamilienhäuser oder Doppeleinfamilienhäuser vorgesehen. Bei einer möglichen Gewerbenutzung darf dieses nicht übermässig stören.
Die Parzelle Nr. 696 ist die Strassenparzelle.

Allgemeines zu Baubereich 1 - 3

3 Offene Unterstände für Autos sowie Kleinbauten (Geräteräume etc.) sind gestattet. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

§ 6

Ausnützungsziffer

1 Die zulässige Ausnützungsziffer auf den Parzellen Nr. 175 sowie Nr. 694 - 698 beträgt 0.6.

Etappierung

2 Bei einer etappierten Realisierung der Ueberbauung sind Verschiebungen oder Uebertragungen von BGF von anderen Etappen zulässig.

§ 7

Baulinien

1 Die Zwangsbaulinien sind verbindlich und bezeichnen einzuhaltende Gebäudefluchten, die in einem bestimmten, klar definierten Vehältnis stehen. Insbesondere sind die Abstände ab Strassenachse Kantonsstrasse Süd-Nord Richtung Sins-Muri bis zu den gestaffelten Gebäuden verbindlich und einzuhalten.

2 Die Masse für die Baulinien sind im Gestaltungsplan fixiert.

§ 8

Messvorschriften

Baubereich-	Grundstück-Nr.	Geschosszahl	BGF in m2
1	175	3 *	
	697	3 *	1020.60
2	694	3 *	
	695	3 *	758.40
3	698	3 *	2097.60
		TOTAL	3'876.60

Ausnützungsziffer 0.60

Anrechenbare Landfläche TOTAL 6'461.00 x 0.60

Bruttogeschossfläche TOTAL 3'876.60

* Dachgeschossausbau zulässig

§ 9

Öffentliches Weg- und Strassennetz Zufahrtsrechte

1 Die Zufahrten und Quartiersinternen Verbindungsstrassen sind wie folgt geplant:
- Hauptzufahrt 5.00 m
- Quartierstrasse zur Erschliessung der Reihenhäuser mind. 3.00 m.

2 Zufahrtsrechte: Zur Parzelle Nr. 177 ist ab der Hauptzufahrt ein Zufahrtsrecht festgelegt. Die anfallenden Kosten sind durch den Parzellenbesitzer Nr. 177 zu übernehmen.

3 Die Ausfahrt von Parzelle Nr. 175 auf die K 345 (Abtwilerstrasse) bleibt auf Grund des best. Fahrwegrechtes auch nach dem Ausbau bestehend (siehe Schreiben kant. Baudep. vom 22.04.1994).

§ 10

Parkierung

1 Die Zufahrt zur unterirdischen Parkgarage auf Parzelle Nr. 175 und 697 ist verbindlich.

2 Die Parkplätze für die freistehenden und zusammengebauten Eigenheime sind nach den gesetzlichen Bestimmungen festzulegen.

§ 11

Grünräume

1 Für die Gebäude auf Parzelle Nr. 175 und 697 sind gemeinschaftliche Grünräume für Spiel und Erholung vorzusehen.

2 Bei den Einfamilien- und Reihenhäuser sind die Grünräume zugeordnet vorzusehen.

3 Entlang der Kantonsstrasse Nord-Süd sind Hochstammbäume zu pflanzen. Diese sind ein Teil des Siedlungs- und Gestaltungskonzeptes und müssen gemäss Plan in einem Abstand von ca. 12 m gepflanzt werden.

4 Verbindlich sind auch die Schnittprofile 1-3 entlang der Kantonsstrasse.

5 Die Terrain-Gestaltungen haben sich der landschaftlichen Umgebung anzupassen.

§ 12

Lärmschutz

1 Die Einfamilienhäuser sind so zu konzipieren, dass pro Haus maximal ein lärmempfindlicher Raum (vergl. Art 2 Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986) ausschliesslich über Fenster in der Nordfassade belüftet werden kann.

3 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13

Inkrafttreten

Diese Gestaltungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kt. Aargau in Kraft.

6170 Schüpfheim, 27. Oktober 1999/mw
36beric2.doc.

Gemeinde Oberrüti Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Sonnenrain"

gemäss § 21 BauG

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Mai 2000

Der Staatsschreiber:

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



KANTON AARGAU ABTEILUNG RAUMPLANUNG RAUMENTWICKLUNG

Mitwirkungsbericht vom: 10.01.2000

Vorprüfungsbericht vom: 10.01.2000

Oeffentliche Auflage vom: 14.02.2000 bis: 14.03.2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28.03.2000

Der Gemeindeammann:

GEMEINDERAT OBERRÜTI

Der Gemeindeschreiber:

Plan Nr. 1036/10

27. Oktober 1999

Wicki & Partner Architekten 6170 Schüpfheim
Telefon 041 484 28 77 Telefax 041 484 27 07
Projektierung, Planung + Ausführung

Genehmigungsinhalt

- Zwangsbaulinien
- Baulinien für Hauptbauten
- Baulinien für Kleinbauten
- Baulinien für unterirdische Bauten
- Strassen- / Weglinien
- Erschliessungsrampe für Parkanlage
- Zufahrtsrecht
- 1G / 2G / 3G — Zulässige Anzahl Geschosse
- Erdwall
- Sichtlinien
- Sichtzonen
- Perimeter
- Grenzbereinigung

Orientierungsinhalt

- Bestehende Strassenflächen
- Kantonsstrassen
- Erschliessungsstrassen
- Zukünftige Radwege
- Zukünftige Fussgängerflächen
- Gewässer
- Zonengrenzen
- D — Dorfzone
- 1 2 3 — Baubereiche
- Bäume

