Gemeinde Oberrüti

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau

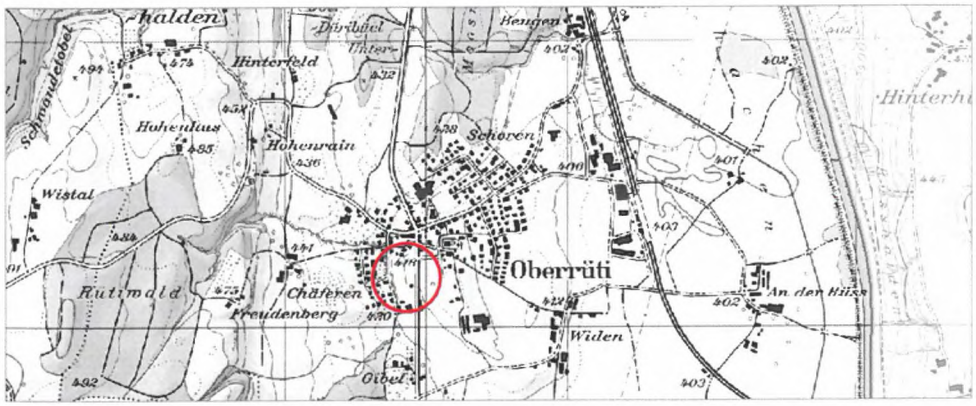
Gestaltungsplan 'Gibelbach'

gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:
- Situationsplan 1:500

Übersichtsplan 1:25'000



N
W O
S

VERFASSER				PLANNUMMER
a4D Architekten dipl. Architekten ETH/SIA Weberstrasse 4 - 8004 Zürich T 044 273 55 05 F 044 273 55 06	ENTWURF	DG/WF/DP		69_G_TI 01
	ZEICHNER	WF		ERSTELLUNGSDATUM
	FORMAT B X H	A4		07.03.2011
	ERSETZT PLAN VOM:	26.11.2010		
	MIT NR. :			

Mitwirkungsbericht vom: 12.05.2011

Vorprüfungsbericht vom: 12.05.2011

Öffentliche Auflage vom: 06.06.2011 bis: 05.07.2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 12.07.2011

Der Gemeindeamman: T. Iller

Der Gemeindeschreiber: O. Hilty

GEMEINDERAT OBERRÜTI

Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. September 2011

Der Generalsekretär:

a4D

§1

Zweck des Gestaltungsplanes

[1] Der Gestaltungsplan 'Gibelbach' soll eine dichte Überbauung an zentraler Lage in Oberrüti ermöglichen, sowie die haushälterische Nutzung des Bodens und die einfache und zweckmässige Erschliessung sicherstellen.
[2] Der Lärmschutz gegenüber der Hauptstrasse K125 soll verbessert werden.
[3] Mit der Renaturierung des Gibelbaches soll hochwertiger Grün- und Erholungsraum geschaffen werden.

§2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

[1] Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
[2] Planungsbericht, Grundrissskizzen und Schnittzeichnungen illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept und haben rein orientierenden Charakter.

§3

Planungsperimeter

Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

§4

Verhältnis zur Grundordnung

[1] Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberrüti.
[2] Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§5

Erschliessung

[1] Die Bereiche für die Zufahrten von der Kantons- und der Gemeindestrasse sind im Situationsplan festgelegt.
[2] Die Zufahrt von der Kantonsstrasse bedient ausschliesslich die Sammelgarage östlich des Gibelbaches (Parzelle 552).
[3] Die Tiefgaragenrampe an der Kantonsstrassenzufahrt ist so zu konzipieren, dass die Fahrzeuge bereits an der hinteren Gehwegkante das Strassenniveau erreichen. Mit dem Bauprojekt muss nachgewiesen werden, dass die

Tiefgaragenzufahrt auch dann funktioniert, wenn sie um 3,0 m von der Kantonsstrasse zurückgesetzt wird.
[4] Zwischen der Hauptstrasse (K 125) und der Engelgasse ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung mit einer Mindestbreite von 1,70 m zu realisieren. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und mit einer Dienstbarkeit sichergestellt.
[5] Südlich der Fussgängerquerung ist entlang der K125 ein neues Trottoir vorzusehen. Dieses ist in Absprache mit der Abteilung Tiefbau und nach deren Vorschriften zusammen mit der übrigen Erschliessungsinfrastruktur auf der Kantonsstrassenparzelle zu erstellen. Dabei liegt weder die Bau- noch die Finanzierungspflicht bei der Abteilung Tiefbau.

§6

Parkierung

[1] Die Parkierung für die Baufelder 1 und 2 erfolgt in den überdeckten Sammelgaragen.
[2] Für das Baufeld 1 können Besucher-Parkplätze oberirdisch im `Bereich Parkierung` angelegt werden.
[3] Im Baufeld 3 kann die Parkierung unterirdisch in einer Unterniveaugarage oder oberirdisch im `Bereich Parkierung` vorgesehen werden.

§7

Entsorgung

[1] Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan generell festgelegten Sammelstellen. Diese sind möglichst harmonisch in die Umgebung und Überbauung zu integrieren. Der genaue Standort wird im Baubewilligungsverfahren definiert.
[2] Die Sammelstelle an der K125 ist derart auszubilden, dass sie sich, sollten übergeordnete Interessen dies erfordern, von der Strasse um 3,0 m zurücksetzen lässt.

§8

Baufelder

[1] Die maximale Ausdehnung der Hauptbauten ist durch die im Situationsplan festgelegten Baufelder bezeichnet.
[2] Die angeordnete Geschossgrundfläche hat gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
[3] Im Baufeld 1 sind drei nahezu identische Hauptbaukörper zu erstellen. Im Baufeld 2 sind zwei nahezu identische Hauptbau-

körper zu erstellen.
[4] Die Höhenlage / maximale Höhe der Hauptbauten (HB), Attikageschosse (AT) und Firsthöhen (FH) ist im Situationsplan mittels Koten in Meter über Meer fixiert.
[5] Die maximalen Geschossgrundflächen (GGF) und Aussengeschossgrundflächen (AGGF) für die Hauptbauten sind im Situationsplan festgelegt.
[6] Für die Hauptbauten in den Baufeldern 1 und 2 sind maximal drei Wohngeschosse und ein Attikageschoss erlaubt.
[7] In den Baufeldern 1 und 2 müssen die bachseitigen Fassaden der Hauptbauten im 'Bereich Fassade' zu liegen kommen.
[8] In den Baufeldern 1 und 2 muss die Tiefgarage bachseitig an die Baufeldgrenze gestellt werden
[9] In den Baufeldern 1 und 2 entfällt für die Tiefgarage die maximale Gebäudelänge.
[10] Der sichtbare Abschluss der Tiefgarage muss bachseitig mindestens 1 m über den angrenzenden Bachraum reichen.
[11] Die Fuss- und Radwegverbindung auf Baufeld 1 ist in eine allfällige Überbauung in diesem Bereich so zu integrieren, dass eine öffentliche Wegverbindung sichergestellt ist.
[12] Die Hauptbaukörper müssen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.
[13] Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig.
[14] Die Ausnutzungsziffer entfällt.

§9

Gestaltung der Volumen

[1] In den Baufeldern 1 und 2 sind nur Flachdächer zulässig.
[2] Im Baufeld 3 ist nur ein Satteldach mit einer Firstrichtung von Südost nach Nordwest und einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
[3] Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

§10

Bachraumgestaltung

[1] Der bestehende Verlauf des Gibelbaches ist zu verlegen. Im 'Bereich Bachgestaltung' sind der neue Bachverlauf und die Ufergestaltung naturnah zu gestalten.
[2] Die Gestaltung des 'Bereiches Bachgestaltung' ist parallel mit der Realisierung der ersten Bauetappe von Baufeld 1 oder Baufeld 2 auszuführen.

[3] Im Rahmen des Bachprojektes ist der südliche Übergang in die offene Landschaft besonders sorgfältig zu gestalten.
[4] Für den Bachlauf ist ein Wasserbauprojekt zu erstellen. Dieses muss die Hochwassersicherheit gewährleisten und von einer Fachperson koordiniert werden.

Gestaltung der Aussenräume

[5] Es sind ausreichend Spiel- und Erholungsflächen bereitzustellen. Sie müssen mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche betragen. Mit dem Baugesuch sind aussagekräftige Unterlagen zur Umgebungsgestaltung (Umgebungsplan) einzureichen.
[6] Die Gestaltung von Bachraum und Aussenräumen hat gesamtheitlich zu erfolgen. Sie muss durchlässig und zusammenhängend sein und von einer Fachperson koordiniert werden.

§11

Lärmschutz

[1] Gemäss §24 Abs.2 Umweltschutzgesetz wird im Situationsplan entlang der Kantonsstrasse ein ca. 20 m breiter Bereich festgesetzt, in dem die Einhaltung der Planungswerte nicht gewährleistet ist.
[2] In den Baufeldern 2 und 3 sind aus Lärmschutzgründen die Grundrisse derart zu konzipieren, dass nur ausnahmsweise Räume zur Kantonsstrasse hin belüftet werden. Diese Räume sind in jedem Fall mechanisch zu belüften.
[3] Die Aussenräume der Wohnungen in den Baufeldern 2 und 3 sind so zu konzipieren, dass sie auf der von der Strasse abgewandten Seite zu liegen kommen.
[4] Parallel zu den erforderlichen Lärmschutzmassnahmen nach Abs. 2 und 3 ist als zusätzliche akustische und visuelle Abschirmung im 'Bereich Sichtschutzwall' zeitgleich mit der Realisierung von Baufeld 2 ein Sichtschutzwall unter Einbeziehung der natürlichen Topographie zu errichten. Dieser ist naturnah zu gestalten.
[5] Der Sichtschutzwall stellt eine untergeordnete Baute und Anlage im Sinne des §67a BauG dar und kann, sofern übergeordnete Interessen dies erfordern, verändert oder entfernt werden.
[6] Die Hinderniswirkung des Walls darf bei der Beurteilung der Schalldämmung der Aussenbauteilen (SIA-Norm 181) nicht einbezogen werden.
[7] Im 'Bereich 'Krone Sichtschutzwall' sind die minimale und maximale Höhe des Sichtschutzwalls einzuhalten. Diese sind im Situationsplan mittels Koten in Meter über Meer fixiert.

§12

Fachgutachten

Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung und Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

§13

Aufheben bisherigen Rechts

Der Gestaltungsplan 'Engelgasse' vom 22. August 2000 (Datum des Gemeinderatsbeschlusses) wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters durch den vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt.

§14

Inkrafttreten und Änderungen

[1] Dieser Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
[2] Die Abänderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



Legende zum Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪	blau	Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes
	orange	Baufelder
	rot	Bereich Fassade
P	dunkelrot	Bereich Parkierung
	rosa	öffentliche Wegverbindung
	olivgrün	Bereich "Einhaltung der Planungswerte nicht gewährleistet" (§11 Abs.1 SNV)
	blau	Kehrichtsammelstelle
	blau	Sichtzonen (sichtfreier Raum zwischen 0.8m und 3.0m gewährleistet) A: Knotensichtweite / B: Beobachtungsdistanz D: Beobachtungspunkt d: Abstand zum Fahrbahnrand
	grün	Bereich Bachgestaltung
	braun	Bereich Sichtschutzwall (§11 Abs.5 SNV)
	braun	Bereich Krone Sichtschutzwall
LSW min/ max		min./max. O.K. Sichtschutzwall
HB AT FH GGF AGGF		max. O.K. Dachfläche Hauptbaukörper max. O.K. Dachfläche Attika max. O.K. First max. Geschossgrundfläche max. Aussen-Geschossgrundfläche
	rot	Zufahrt Tiefgarage (Die exakte Lage der definitiven Einfahrt wird zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens festgelegt).
	hellblau	Neues Trottoir

Orientierungsinhalt

	grau	bestehende Strassen und Wege
418.50	schwarz	Höhenkoten
	grau	Hauptbaukörper Richtprojekt 'Gibelbach'
	gelb	Bereich optionale Weiterführung der Bachgestaltung
	rot	Bereich Fahrradabstellplatz
	schwarz	bestehende Gebäude
	dunkelgelb	Abbruch bestehende Gebäude
	blau	Verlauf Gibelbach Bestand
W2 Dorfzone	schwarz	Zonengrenze gemäss Zonenplan

Gemeinde Oberrüti

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau

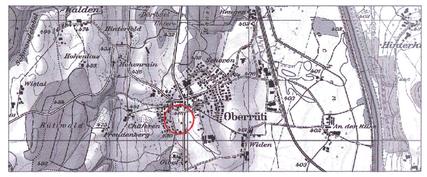
Gestaltungsplan 'Gibelbach'

gemäss §21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1:25'000



VERFASSER

a4D Architekten
dipl. Architekten ETH/SIA
Weberstrasse 4 - 8004 Zürich
T 044 273 55 05 F 044 273 55 06

ENTWURF	DG/WF/DP
ZEICHNER	WF
FORMAT B X H	A1
ERSETZT PLAN VOM:	26.11.2010
MIT NR. :	

PLANNUMMER
69_G_01.01.01
ERSTELLUNGSDATUM
07.03.2011

Mitwirkungsbericht vom: 12.05.2011

Vorprüfungsbericht vom: 12.05.2011

Öffentliche Auflage vom: 06.06.2011 bis: 05.07.2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 12.07.2011

Der Gemeindeammann: T. Ider

Der Gemeindeschreiber: O. Flury

GEMEINDEKANZLEI OBERRÜTI

Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den ~~7. September~~ 2011

Der Generalsekretär: